

Rima Elya Dasuki

# 2015 Penyusunan Materi Teknis.pdf

## Sources Overview

24%

OVERALL SIMILARITY

|    |                                                |     |
|----|------------------------------------------------|-----|
| 1  | repository.uinjkt.ac.id<br>INTERNET            | 1%  |
| 2  | www.banksulteng.co.id<br>INTERNET              | 1%  |
| 3  | wiwinsadri.blogspot.com<br>INTERNET            | <1% |
| 4  | www.hukumproperti.com<br>INTERNET              | <1% |
| 5  | anzdoc.com<br>INTERNET                         | <1% |
| 6  | docplayer.info<br>INTERNET                     | <1% |
| 7  | qmc.binus.ac.id<br>INTERNET                    | <1% |
| 8  | www.kompasiana.com<br>INTERNET                 | <1% |
| 9  | www.joblokeraceh.com<br>INTERNET               | <1% |
| 10 | bappeda.kalselprov.go.id<br>INTERNET           | <1% |
| 11 | bungaprilia123.blogspot.com<br>INTERNET        | <1% |
| 12 | danarsika.blogspot.com<br>INTERNET             | <1% |
| 13 | bappeda.nttprov.go.id<br>INTERNET              | <1% |
| 14 | perumahanpurbalingga1.blogspot.com<br>INTERNET | <1% |
| 15 | momoncomputer.blogspot.com<br>INTERNET         | <1% |
| 16 | bigstore.bisnis.com<br>INTERNET                | <1% |
| 17 | elib.unikom.ac.id<br>INTERNET                  | <1% |

|    |                                  |          |     |
|----|----------------------------------|----------|-----|
| 18 | adminsekolahku.blogspot.com      | INTERNET | <1% |
| 19 | smbc.co.id                       | INTERNET | <1% |
| 20 | pubinfo.id                       | INTERNET | <1% |
| 21 | inesyamaulidyap.blogspot.com     | INTERNET | <1% |
| 22 | dedrihellyn.blogspot.com         | INTERNET | <1% |
| 23 | evlinanov.blogspot.com           | INTERNET | <1% |
| 24 | smf-indonesia.co.id              | INTERNET | <1% |
| 25 | dinaspu.kalselprov.go.id         | INTERNET | <1% |
| 26 | tataruangpertanahan.com          | INTERNET | <1% |
| 27 | www.sigerproperty.com            | INTERNET | <1% |
| 28 | www.caritra.org                  | INTERNET | <1% |
| 29 | vdocuments.mx                    | INTERNET | <1% |
| 30 | aolie.blogspot.com               | INTERNET | <1% |
| 31 | bapertarum-pns.co.id             | INTERNET | <1% |
| 32 | sampuawaltosilajara.blogspot.com | INTERNET | <1% |
| 33 | www.jamsosindonesia.com          | INTERNET | <1% |
| 34 | proffzaky.blogspot.com           | INTERNET | <1% |
| 35 | pengata.wordpress.com            | INTERNET | <1% |
| 36 | raidahkartika.wordpress.com      | INTERNET | <1% |
| 37 | rumahjabodetabek.com             | INTERNET | <1% |
| 38 | blogdopichi.blogspot.com         | INTERNET | <1% |
| 39 | mafiadoc.com                     | INTERNET | <1% |
| 40 | magisterkamal.blogspot.com       | INTERNET | <1% |
| 41 | www.bappedasulsel.com            | INTERNET | <1% |



|    |                              |          |     |
|----|------------------------------|----------|-----|
| 42 | www.manggaraikab.go.id       | INTERNET | <1% |
| 43 | www.beritaekspres.com        | INTERNET | <1% |
| 44 | reg5.perumnas.co.id          | INTERNET | <1% |
| 45 | id.anz.com                   | INTERNET | <1% |
| 46 | propertykitacom.blogspot.com | INTERNET | <1% |
| 47 | poemabatsoilik.blogspot.com  | INTERNET | <1% |
| 48 | edoc.pub                     | INTERNET | <1% |
| 49 | madina.co.id                 | INTERNET | <1% |

Excluded search repositories:

- Submitted Works
- Publications

Excluded from Similarity Report:

- Bibliography
- Quotes
- Citations
- Small Matches (less than 80 words).

Excluded sources:

- www.scribd.com, internet, 4%
- 123dok.com, internet, 3%
- id.scribd.com, internet, 3%
- pt.scribd.com, internet, 3%
- www.smf-indonesia.co.id, internet, 2%
- es.scribd.com, internet, 2%
- www.bapertarum-pns.co.id, internet, 2%
- www.kemendagri.go.id, internet, 2%
- kemenkopmk.go.id, internet, 2%



**Penyusunan Materi Teknis Pendayagunaan Sumber  
Dana Jangka Panjang untuk Pembiayaan Perumahan**

**EKA SETIAJATNIKA  
RIMA ELYA DASUKI  
IWAN MULYANA**

**PENYUSUNAN MATERI TEKNIS PENDAYAGUNAAN  
SUMBER 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**

**2015**



## DAFTAR ISI

|                                                                        |            |
|------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>BAB 1 PENDAHULUAN</b>                                               | <b>1-1</b> |
| 1.1 LATAR BELAKANG                                                     | 1-1        |
| 1.2 MAKSUD DAN TUJUAN                                                  | 1-3        |
| 1.3 SASARAN                                                            | 1-4        |
| 1.4 LINGKUP PEKERJAAN                                                  | 1-4        |
| 1.5 HASIL <i>OUTCOME</i>                                               | 1-4        |
| <b>BAB 2 PENDEKATAN TEORITIS</b>                                       | <b>2-1</b> |
| 2.1 KONSEP SUMBER DANA JANGKA PANJANG                                  | 2-1        |
| 2.2 PEMBIAYAAN PERUMAHAN                                               | 2-6        |
| 2.2.1. KONSEP PEMBIAYAAN PERUMAHAN                                     | 2-8        |
| 2.3 LEMBAGA PEMBIAYAAN                                                 | 2-9        |
| 2.3.1. PEMBIAYAAN PERUMAHAN DI INDONESIA                               | 2-9        |
| 2.3.2. PERAN PEMERINTAH DAERAH DALAM PENGEMBANGAN PEMBIAYAAN PERUMAHAN | 2-17       |
| 2.4 LEMBAGA PEMBIAYAAN MELALUI SJSN DI INDONESIA                       | 2-20       |
| 2.5 MEKANISME PEMBIAYAAN PERUMAHAN                                     | 2-22       |
| 2.6 BENCHMARK: PEMBIAYAAN PERUMAHAN DI SINGAPURA                       | 2-29       |
| 2.6.1. KEBUTUHAN AKAN PERUMAHAN LAYAK                                  | 2-29       |
| 2.6.2. KEBIJAKAN PEMERINTAH (SINGAPURA)                                | 2-31       |
| 2.6.3. PERUMAHAN YANG TERJANGKAU DAN INKLUSIF                          | 2-32       |
| 2.6.4. PENYEDIAAN INFRASTRUKTUR                                        | 2-35       |
| 2.6.5. BANTUAN PEMBIAYAAN PERUMAHAN                                    | 2-37       |
| 2.7 PEMBIAYAAN PERUMAHAN DI NEGARA LAINNYA                             | 2-38       |
| 2.7.1. PEMBIAYAAN DI THAILAND                                          | 2-38       |
| 2.7.2. PEMBIAYAAN PERUMAHAN DI KOREA                                   | 2-40       |
| <b>BAB 3 METODOLOGI KAJIAN</b>                                         | <b>3-1</b> |
| 3.1 METODE PENDEKATAN                                                  | 3-1        |
| 3.2 METODE KAJIAN                                                      | 3-2        |
| 3.2.1. METODE PELAKSANAAN                                              | 3-2        |
| 3.2.2. JENIS, SUMBER, DAN PENGUMPULAN DATA                             | 3-14       |
| <b>BAB 4 KONDISI EKSISTING DAN HASIL SURVEY</b>                        | <b>4-1</b> |
| 4.1 LEMBAGA PEMBIAYAAN DANA JANGKA PANJANG PERUMAHAN                   | 4-1        |
| 4.1.1. BPJS KETENAGAKERJAAN                                            | 4-1        |
| 4.1.2. BAPERTARUM_PNS                                                  | 4-3        |
| 4.1.3. PT TASPEN                                                       | 4-17       |
| 4.1.4. DANA HAJI                                                       | 4-22       |
| 4.1.6. PT SARANA MULTIGRIYA FINANSIAL (PERSERO)                        | 4-26       |

|        |                                                                                                         |            |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 4.1    | GAMBARAN UMUM DAN HASIL SURVEY WILAYAH KAJIAN                                                           | 4-39       |
| 4.1.1. | WILAYAH DAERAH ISTIMEWA YOGJAKARTA                                                                      | 4-39       |
| 4.2.3. | WILAYAH PROVINSI JAWA TIMUR                                                                             | 4-67       |
| 4.2.4. | PROVINSI KEPULAUAN RIAU KOTA BATAM                                                                      | 4-75       |
| 4.2.5. | PROVINSI KALIMANTAN SELATAN (BANJARMASIN)                                                               | 4-77       |
| 4.2.6. | PROVINSI NUSA TENGGARA TIMUR                                                                            | 4-96       |
| 4.2.6  | PROVINSI SULAWESI SELATAN                                                                               | 4-108      |
|        | <b>BAB 5 HASIL DAN PEMBAHASAN</b>                                                                       | <b>5-1</b> |
| 5.1    | TINJAUAN YURIDIS PEMBIAYAAN JANGKA PANJANG UNTUK PEMBIAYAAN PERUMAHAN                                   | 5-1        |
| 5.2    | POTENSI DANA JANGKA PANJANG UNTUK PEMBIAYAAN PERUMAHAN                                                  | 5-15       |
| 5.3    | SIMULASI PENGELOLAAN DANA JANGKA PANJANG, SERTA KAJIAN HAMBATAN YANG TERKAIT DENGAN DANA JANGKA PANJANG | 5-18       |
| 5.5    | ALTERNATIF PEMBIAYAAN PERUMAHAN                                                                         | 5-30       |
| 5.5.1. | BANK TABUNGAN NEGARA                                                                                    | 5-30       |
| 5.5.2. | BRI SYARIAH                                                                                             | 5-34       |
|        | <b>BAB 6 KESIMPULAN DAN REKOMENDASI</b>                                                                 | <b>6-1</b> |
| 6.1    | KESIMPULAN                                                                                              | 6-1        |
| 6.2    | REKOMENDASI                                                                                             | 6-2        |





## 1.1 LATAR BELAKANG

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 Asuransi, Dana BPJS, Dana Bapertarum-PNS dan Dana TWP TNI/POLRI. Program dana jangka panjang juga termasuk didalam program quick wins, panjang BPJS, Tabungan Haji, Dana Pensiun, untuk pembangunan perumahan dan permukiman.

Keberhasilan Pengelolaan Dana Jangka panjang akan menentukan terwujudnya pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak huni bagi masyarakat khususnya Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Kebutuhan tersebut di akomodir melalui dana yang tersimpan di beberapa lembaga pengelola dana antara lain BPJS, Tabungan Haji, Dana Pensiun, Bapertarum-PNS dan TNI/POLRI melalui telaahan dan kajian besaran portofolio untuk digunakan dalam pembangunan perumahan. Dalam rangka hal tersebut maka dibutuhkan suatu Materi Teknis Pendayagunaan Sumber Dana Jangka Panjang untuk Pembiayaan Perumahan

#### **Dasar Hukum, Tugas dan Fungsi Kegiatan**

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Pasal 118 Ayat (1) Pendanaan dan sistem pembiayaan dimaksudkan untuk memastikan ketersediaan dana dan dana murah jangka panjang yang berkelanjutan untuk pemenuhan kebutuhan rumah, perumahan, permukiman, serta lingkungan hunian perkotaan dan perdesaan. Pasal 123 Ayat (1) Pengerahan dan pemupukan dana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 121 ayat (2) huruf b meliputi: a. dana masyarakat; b. dana tabungan perumahan termasuk hasil investasi atas kelebihan likuiditas; dan/atau c. dana lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Ayat (2) Pemerintah dan pemerintah daerah bertanggung jawab mendorong pemberdayaan bank dalam pengerahan dan pemupukan dana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bagi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman secara berkelanjutan. Ayat (3) Pemerintah dan pemerintah daerah mendorong pemberdayaan lembaga keuangan bukan bank dalam pengerahan dan pemupukan dana tabungan

perumahan dan dana lainnya khusus untuk perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c bagi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

Ayat (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengerahan dan pemupukan dana sebagaimana dimaksud pada ayat(2) dan ayat (3) diatur dengan Peraturan Pemerintah. Pasal 124 Ketentuan mengenai tabungan perumahan diatur tersendiri dengan Undang-Undang. Pasal 143 Setiap orang dilarang menginvestasikan dana dari pemupukan dana tabungan perumahan selain untuk pembiayaan kegiatan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

## **1.2 MAKSUD DAN TUJUAN**

### **a. Maksud**

Maksud dari kegiatan ini adalah untuk keberhasilan pengelolaan Dana Jangka Panjang yang menentukan terwujudnya pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak huni bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) melalui penyusunan materi teknis pendayagunaan sumber dana jangka panjang untuk pembiayaan perumahan.

### **b. Tujuan**

Kegiatan ini bertujuan untuk menyusun materi teknis pendayagunaan sumber dana panjang melalui dana yang tersimpan di beberapa lembaga pengelola dana antara lain Dana Haji, Dana Pensiun, Dana Asuransi, Dana BPJS, Dana Bapertarum-PNS dan Dana TWP TNI/POLRI.



### **1.3. SASARAN**

Meningkatnya rumah tangga berpenghasilan rendah yang menghuni dan/atau memiliki rumah layak huni yang mendapat bantuan fasilitas pendanaan dan pembiayaan perumahan.

### **1.4. LINGKUP PEKERJAAN**

Ruang Lingkup Pekerjaan Ruang Lingkup kegiatan ini adalah sebagai berikut :

- Melakukan diskusi dan wawancara serta survei untuk bahan penyusunan dokumen teknis pada substansi yang terkait.
- Penyusunan Draft Materi teknis Pendayagunaan Sumber Dana Jangka Panjang untuk Pembiayaan Perumahan .
- Melaksanakan FGD dengan jumlah peserta minimal 27 orang di Propinsi DKI Jakarta, untuk menyusun mekanisme pengelolaan Dana Jangka Panjang yang perlu disinkronisasikan dari stakeholders dan para pakar.
- Mensimulasikan pengelolaan Dana Jangka Panjang, serta mengkaji hambatan lainnya terkait Dana Jangka Panjang.
- Finalisasi Materi teknis Pendayagunaan Sumber Dana Jangka Panjang untuk Pembiayaan Perumahan
- Menyusun laporan kegiatan.

### **1.5. HASIL (OUTCOME)**

Meningkatnya rumah tangga berpenghasilan rendah yang menghuni rumah layak melalui bantuan fasilitas pendanaan dan pembiayaan perumahan





### **2.1. KONSEP SUMBER DANA JANGKA PANJANG**

Penyediaan perumahan di Indonesia memiliki persoalan yang cukup pelik, berbagai kebijakan dikeluarkan pemerintah untuk mendorong pertumbuhan pembangunan perumahan.

Selama ini pengelolaan perumahan rakyat terkendala struktur kelembagaan dan finansial yang terbatas. Namun untuk masalah finansial relatif terselesaikan dengan adanya alokasi anggaran dalam APBN. Sedangkan struktur kelembagaan memang selama ini bidang perumahan rakyat dikelola oleh Kementerian yaitu hanya bersifat kordinatif langsung dibawah Presiden.

Pemerintah perlu didorong untuk mengeluarkan kebijakan yang mendukung wewenang Kemenpera, dalam hal ini pemerintah pusat harus dapat memberi



dukungan kepada penyediaan sarana perumahan (papan), yang merupakan satu kebutuhan dasar utama selain pangan dan sandang.

Hal yang menarik dari perubahan UUD 1945 adalah perubahan Pasal 34 Ayat (2), yang menyatakan "Negara mengembangkan Sistem Jaminan Sosial bagi seluruh rakyat.....", Ini merupakan kemauan politik untuk melaksanakan sistem jaminan sosial dalam mewujudkan kesejahteraan rakyat. Dengan pilihan itu berarti Indonesia telah memilih jalan sebagaimana ditempuh negara-negara lain, sehingga Indonesia harus mengikuti prinsip-prinsip yang bersifat universal dalam memenuhi kebutuhan kesejahteraan rakyatnya

Dalam konsep manajemen keuangan sumber dana atau pendanaan jangka panjang merupakan salah satu jenis pendanaan yang bisa dimanfaatkan oleh perusahaan dalam jangka waktu yang relatif lebih lama dibandingkan dengan alternatif jenis pendanaan lainnya dalam memenuhi kebutuhan pembelanjaan perusahaan. Jenis pendanaan jangka panjang yang umum kita kenal antara lain : Kredit Investasi, Hipotek (Mortgage), Obligasi, Saham.

Kredit investasi adalah merupakan alternatif pendanaan jangka panjang yang umumnya disediakan oleh kalangan perbankan selain kredit modal kerja (pendanaan jangka pendek) yang selama ini kita kenal. Obligasi merupakan surat tanda hutang, dan umumnya tidak dijamin dengan aktiva tertentu. Oleh karenanya kalau perusahaan bangkrut, pemegang obligasi akan diperlakukan sebagai kreditur umum. Saham menunjukkan bukti kepemilikan, sedangkan obligasi merupakan surat tanda hutang jangka panjang yang diterbitkan oleh perusahaan. Para pemegang saham mempunyai hak untuk memilih direksi perusahaan yang umumnya berlaku adalah "one share one vote " artinya satu saham memiliki satu suara.

Sedangkan Hipotek (mortgage) adalah merupakan alternatif pendanaan jangka panjang dalam bentuk hutang yang biasanya harus disertai dengan agunan berupa aktiva tidak bergerak "tanah, bangunan ". Dalam hal terjadinya likuidasi perusahaan



yang mempunyai hutang, maka kewajiban kreditur harus dipenuhi terlebih dahulu dari hasil penjualan aktiva yang dijadikan sebagai agunan tersebut.

<sup>21</sup> Pembiayaan sekunder perumahan atau yang juga dikenal dengan istilah Secondary Mortgage Facility (SMF) adalah suatu perusahaan yang dibentuk untuk membeli suatu kredit kepemilikan rumah (KPR) dari bank kreditur yang kemudian tagihan ini dikemas dalam suatu efek hutang yang kemudian dijual kepada investor seperti misalnya perusahaan asuransi, dana pensiun ataupun investor perorangan.

Pembiayaan sekunder perumahan ini dilakukan dengan menggunakan suatu perusahaan khusus yaitu suatu perseroan terbatas yang ditunjuk oleh lembaga keuangan yang melaksanakan kegiatan pembiayaan sekunder perumahan yang khusus didirikan untuk membeli aset keuangan dan sekaligus menerbitkan Efek Beragun Aset (EBA).

SMF ini dikenal dan digunakan di beberapa negara Asia dan saat ini dikawasan Asia telah terdapat 3 buah perusahaan SMF yaitu Cagamas Berhad (Malaysia), Korea Mortgage Corporation (Korea) dan Hong Kong Mortgage Corporation (Hongkong. Dimana ketiga perusahaan tersebut telah berhasil memberikan kontribusi dalam peningkatan daya beli perumahan dengan menciptakan pasar sekunder pembiayaan perumahan yang dapat memperpanjang jangka waktu kredit serta ketersediaan dana kredit.

Di Asia, Asian Development Bank telah melakukan studi guna menciptakan pasar Mortgage-backed security ini yaitu di China, India, Indonesia, Korea, Malaysia, Pakistan, Filipina dan Thailand

Penyaluran kredit kepemilikan rumah (KPR) ini seringkali menjadi kendala bagi perbankan dimana KPR adalah suatu bentuk kredit jangka panjang yang masa jatuh tempo pembayarannya antara 10 tahun hingga 30 tahun sedangkan dilain sisi sumber dana yang digunakan oleh bank dalam pembiayaan KPR adalah dana jangka pendek seperti tabungan, deposito, dan giro. Akibat ketidak seimbangan struktur ini maka bank enggan membiayai KPR. SMF dapat menjadi salah satu alternatif

pembiayaan yaitu dengan tersedianya pasar pendanaan KPR sekunder berupa Secondary Mortgage Facility (SMF). Di beberapa negara, SMF ini telah menjadi sumber dana jangka menengah dan panjang secara konsisten. Salah satu sumber pembiayaan jangka panjang untuk perumahan adalah menggunakan dana adalah dana yang dihimpun oleh Badan Penyelenggara Jaminan Sosial/ BPJS.

Pembangunan sosial ekonomi sebagai salah satu pelaksanaan kebijakan pembangunan nasional telah menghasilkan banyak kemajuan, diantaranya telah meningkatkan kesejahteraan rakyat. Kesejahteraan tersebut harus dapat dinikmati secara berkelanjutan, adil, dan merata menjangkau seluruh rakyat. Sistem Jaminan Sosial Nasional diselenggarakan berdasarkan pada prinsip :

- a. kegotong-royongan;
- b. nirlaba;
- c. keterbukaan;
- d. kehati-hatian;
- e. akuntabilitas;
- f. portabilitas;
- g. kepesertaan bersifat wajib;

Sistem Jaminan Sosial Nasional pada dasarnya merupakan program Negara yang bertujuan memberi kepastian perlindungan dan kesejahteraan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Melalui program ini, setiap penduduk diharakan dapat memenuhi kebutuhan dasar hidup yang layak apabila terjadi hal-hal yang dapat mengakibatkan hilang atau berkurangnya pendapatan, karena menderita sakit, mengalami kecelakaan, kehilangan pekerjaan, memasuki usia lanjut, atau pensiun.

Badan Penyelenggara Jaminan Sosial sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :

- A. Perusahaan Perseroan (Persero) Jaminan Sosial Tenaga Kerja (BPJS TENAGA KERJA)



- B. Perusahaan Perseroan (Persero) Dana tabungan dan Asuransi Pegawai Negeri (TASPEN);
- C. Perusahaan Perseroan (Persero) Asuransi Sosial Angkatan Bersenjata Republik Indonesia (ASABRI); dan
- D. Perusahaan Perseroan (Persero) Asuransi Kesehatan Indonesia (ASKES), yang sekarang menjadi BPJS Kesehatan

Jenis program jaminan sosial meliputi :

- a. jaminan kesehatan;
- b. jaminan kecelakaan kerja;
- c. jaminan hari tua;
- d. jaminan pensiun; dan
- e. jaminan kematian.

Untuk Pegawai Negeri Sipil (PNS), telah dikembangkan program Dana Tabungan dan Asuransi Pegawai Negeri (TASPEN) yang dibentuk dengan Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 1981 dan program Asuransi Kesehatan (ASKES) yang diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 1991 yang bersifat wajib bagi PNS/Penerima Pensiun/Perintis Kemerdekaan/Veteran dan anggota keluarganya.

Berbagai program tersebut diatas baru mencakup sebagian kecil masyarakat. Sebagian besar rakyat belum memperoleh perlindungan yang memadai. Disamping itu, pelaksanaan berbagai program jaminan sosial tersebut mampu memberikan perlindungan yang adil dan memadai kepada para peserta sesuai dengan manfaat program yang menjadi hak peserta.

## **2.2. PEMBIAYAAN PERUMAHAN**

### **1) Regulasi kebijakan pembiayaan perumahan**

Regulasi kebijakan pembiayaan perumahan antara lain :

- Undang Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang perumahan dan pemukiman. (Pasal 3 Jo 33 & Penjelasannya))
- Undang Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun (Pasal 12 dan 13).
- Peraturan pemerintah No. 31 Tahun 2007 tentang Perubahan keempat atas PP NO. 12 TAHUN 2004 Tentang Impor dan atau Penyerahan Barang Kena Pajak tertentu Yang Bersifat Strategis Di bebaskan dari pengenaan PPN
- Perpres Nomor 19 tahun 2005 tentang Pembiayan Sekunder Perumahan (Secondary Mortgage Facility/SMF).
- Kepres Nomor 14 tahun 1993 tentang Tabungan perumahan PNS sebagaimana telah diubah dengan Kepres No. 46 tahun 1994 .
- Permenpera Nomor 05/ Permen/M/2006 tentang dukungan asuransi KPR/KPRS untuk pembangunan Rumah Sederhana Sehat.
- Kepmenkeu Nomor 132/KMK.914/1998 tentang perusahaan fasilitas pembiayaan perumahan
- Permenpera Nomor 16 tahun 2008 tentang standar dan procedure pelaksanaan subsidi perumahan melalui KPR sarusuna bersubsidi.
- Permenpera Nomor 18 tahun 2008 tentang tata cara pelaksanaan subsidi perumahan melalui KPR bersubsidi.
- Permenpera Nomor 20 tahun 2008 tentang tata cara pelaksanaan subsidi perumahan melalui KPR/KPRS mikro bersubsidi.



- Permenpera Nomor 28 tahun 2008 tentang perubahan permenpera no. 4 tahun 2007 tentang pengaduan perumahan dan pemukiman dengan dukungan fasilitas subsidi KPR syariah bersubsidi.
- Permenpra Nomor 3 Tahun 2007 tentang KPR bersubsidi.
- Permenpera Nomor 4 tahun 2007 tentang KPR syariah
- Permenpera Nomor 5 tahun 2007 tentang KPR /KPRS mikro bersubsidi.
- Permenpera Nomor 6 Tahun 2007 tentang KPR/KPRS mikro syariah bersubsidi.

2) Regulasi Pembiayaan Perumahan yang Terkait dengan SJSN

Regulasi pembiayaan perumahan yang terkait dengan SJSN antara lain :

- UUD 1945 (Pasal 28 H ayat 1).
- UU Nomor 39 tahun 1999 tentang hak azasi manusia (Pasal 40)
- UU Nomor 40 tahun 2004 tentang Sistem Jaminan Sosial Nasional
- UU Nomor 24 tahun 2011 tentang Badan Penyelenggara Jaminan Sosial (BPJS)
- PP Nomor 44 tahun 2008 tentang susunan organisasi dan tata kerja tata cara pengangkatan persyaratan dan pemberhentian anggota Dewan Jaminan Sosial Nasional.
- Kepres Nomor 110 tahun 2008 tentang pembentukan dewan Jaminan Sosial Nasional.
- Permenkokesra Nomor 36/Permenko/Kesra/X/2008 tentang organisasi dan tata kerja sekretariat Dewan Jaminan Sosial Nasional.

### **2.2.1. KONSEP PEMBIAYAAN PERUMAHAN**

Menurut Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 menyatakan bahwa Pembiayaan adalah setiap penerimaan yang perlu dibayar kembali dan/ atau setiap pengeluaran yang akan diterima kembali untuk kepentingan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman baik yang berasal dari dana masyarakat, tabungan perumahan, maupun sumber dana lainnya.

Pemerintah atau pemerintah daerah dapat menugasi atau membentuk badan hukum pembiayaan di bidang perumahan dan kawasan permukiman. Badan hukum pembiayaan bertugas menjamin ketersediaan dana murah jangka panjang untuk penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Dalam hal pembangunan dan pemilikan rumah umum dan swadaya, badan hukum pembiayaan wajib menjamin:

- a. Ketersediaan dana murah jangka panjang;
- b. Kemudahan dalam mendapatkan akses kredit atau pembiayaan; dan
- c. Keterjangkauan dalam membangun, memperbaiki, atau memiliki rumah.

Penugasan dan pembentukan badan hukum pembiayaan di bidang perumahan dan kawasan permukiman dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

8 Salah satu konsep pembiayaan perumahan yang telah dilakukan oleh Kementerian Perumahan Rakyat (Kemenpera) adalah melalui program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) yang memberikan kesempatan bagi MBR untuk memperoleh rumah dengan cicilan bunga rendah. Namun, berdasarkan hasil evaluasi kinerja kemenpera akhir tahun, Desember 2011, disebutkan bahwa program subsidi rumah melalui program FLPP masih tidak berjalan sukses karena banyak nasabah yang masih belum mampu membayar uang muka (DP) yang masih tinggi dan tidak signifikan dengan kenaikan penghasilan MBR. Selain itu, program tersebut juga belum menjawab untuk persoalan bagi penduduk yang tidak memiliki



penghasilan tetap per bulan. Walaupun program tersebut diperkirakan telah mampu menghemat dana APBN sebesar Rp 21 triliun hingga 2014.

Sudah saatnya pemerintah dan stakeholder yang terkait dengan penyediaan perumahan menerapkan strategi pembiayaan yang pro rakyat seluruh lapisan. Konsep pembiayaan pembangunan perumahan di negara tetangga yang dinilai berhasil adalah Singapura dengan membentuk Housing Development Board (HDB) yang memiliki akses penguasaan tanah murah serta mengontrol 65 persen supply rumah pangsa pasar menengah ke bawah. Selain itu, program Central Provident Fund (CPF) yang berhasil menghimpun dana lewat pemotongan gaji demi penyediaan perumahan dan terdapat penghimpunan dana bersama bagi pengusaha dan pengembang yang dapat diterapkan untuk Indonesia demi kepentingan rakyat bersama. Fenomena yang juga sering dijumpai di kota – kota besar Indonesia yaitu lahan tidur, dengan power pemerintah mungkin dapat memberi ketegasan bagi pengembang dalam mendukung prioritas persediaan lahan perumahan rakyat.

## **2.3. LEMBAGA PEMBIAYAAN**

### **2.3.1. PEMBIAYAAN PERUMAHAN DI INDONESIA**

Pertumbuhan penduduk yang terus meningkat menyebabkan semakin pentingnya kebutuhan rumah dalam rangka pemenuhan sarana kehidupan bagi masyarakat di suatu daerah. Dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman disebutkan bahwa rumah merupakan hunian dan sarana pembinaan keluarga. Untuk mendukung fungsi tersebut, diperlukan prasarana dan sarana lingkungan di sekitar rumah, sehingga kehidupan layak bagi penghuni di dalamnya dapat tercapai.

Meskipun berbagai arahan mengenai pembangunan perumahan serta sarana dan prasarana telah ditetapkan, namun persediaan perumahan bagi rakyat belum seluruhnya terpenuhi, sekitar 5,9 juta atau 10,7 persen dari 55 juta keluarga di Indonesia belum memiliki rumah. Sementara itu, setiap tahun terjadi penambahan

kebutuhan rumah dari keluarga baru sekitar 820 ribu unit rumah. Angka-angka tersebut belum termasuk 3,1 juta keluarga atau 12,5 juta jiwa yang tinggal di rumah tidak layak huni. Kondisi inilah yang belum dapat ditanggulangi oleh Pemerintah Daerah dalam memenuhi kekurangan penyediaan perumahan pada tahun-tahun lalu dan tambahan permintaan setiap tahunnya.

17 Di negara-negara maju, hal utama yang menentukan apakah suatu keluarga dapat memiliki rumah atau tidak umumnya adalah kemampuan meminjam dana untuk membiayai investasi perumahan. Pembiayaan formal untuk perumahan yaitu kredit pemilikan rumah (KPR atau biasa juga disebut mortgage loans) yang disediakan melalui institusi formal, memainkan peranan yang sangat penting dalam merealisasikan potensi kebutuhan rumah. Para pemberi pinjaman umumnya bersaing untuk menawarkan produk pinjaman yang sesuai dengan kebutuhan dan preferensi klien. Sementara itu, di negara-negara berkembang dimana pembiayaan formal tidak selalu memainkan peranan penting, seringkali bukan menjadi perangkat utama untuk merealisasikan kebutuhan akan rumah. Pada umumnya orang membangun rumah secara bertahap dengan menggunakan tabungan atau pinjaman jangka pendek untuk mendapatkan unit rumah dengan kualitas minimum yang dapat diterima. Tanpa akses ke pembiayaan formal, rumah tangga yang ingin membeli rumah dengan kualitas yang baik dengan status tanah bersertifikat, harus menunggu sampai tabungan mereka mencukupi atau seringkali mereka meminjam dari sanak saudara, teman atau pengembang (pembayaran dengan cicilan).

Keadaan ini kemudian menggagas mengenai pemberian bantuan dan kemudahan oleh pemerintah/pemerintah daerah kepada masyarakat dalam membangun atau memiliki rumah sendiri. Bantuan dengan dana ini memunculkan konsep pembiayaan perumahan yang kemudian dikembangkan oleh pemerintah, bank, atau swasta. Kajian mengenai preferensi masyarakat terhadap produk pinjaman untuk membeli rumah menjadi informasi yang penting untuk didapatkan, karena dengan informasi ini para penyedia pinjaman atau bantuan biaya untuk membeli rumah dapat mendesain bentuk pinjaman pemilikan rumah yang paling tepat dan



yang paling memenuhi ekspektasi serta preferensi calon pembeli rumah. Hal ini dapat menarik minat masyarakat untuk mendapatkan rumah layak huni dengan harga terjangkau.

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. <sup>17</sup> Beberapa model pembiayaan yang telah berkembang di Indonesia (Novi, Wahyudin, 2008) adalah sebagai berikut:

- a. Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dan Kredit Pemilikan Apartemen – sederhana (KPA). Di Indonesia, kredit properti yang ditujukan bagi Masyarakat Berpenghasilan Menengah dan Rendah sering disebut sebagai Kredit ke Pemilikan Rumah (KPR) dan KPA (kredit ke Pemilikan 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 nampaknya 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). Sebagai fasilitator dan regulator dalam penyediaan rumah layak huni khususnya di wilayah perkotaan, pemerintah harus dapat mengambil sikap bijak untuk tetap mengutamakan keterjangkauan harga rumah sederhana layak huni, aman, dan nyaman bagi masyarakat khususnya masyarakat berpenghasilan rendah, namun dengan tetap memberikan ‘ruang’ keuntungan yang wajar bagi swasta sehingga mereka (swasta) tertarik untuk melakukan investasi di dalam penyediaan rumah sederhana layak huni tersebut. Setiap daerah mempunyai karakter, tantangan dan kemampuan yang berbeda-beda. Fungsi dan peranan pengaturan serta pengendalian pada umumnya dilakukan oleh pemerintahan yang paling dekat dan memahami kondisi masyarakat

setempat, yaitu pemerintah daerah. Hal ini sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 38 tahun 2007 (PP 38/2007) tentang Pembagian Urusan Pemerintah antara Pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi, dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota, dimana urusan perumahan merupakan urusan wajib daerah. Dengan demikian, pemerintah daerah bertanggung jawab dan mempunyai wewenang untuk meningkatkan kualitas permukiman warganya dan mengintegrasikan pembangunan permukiman dengan perkembangan sifat kota secara keseluruhan. Untuk itu pemerintah daerah harus memberikan pelayanan berupa fasilitas dan prasarana kota, serta berbagai regulasi untuk menjaga keadilan serta keseimbangan pelayanan dan fasilitas tersebut. Hal ini ditujukan pula untuk mendorong partisipasi warga dalam memelihara dan mengembangkan permukiman yang mereka huni.

Mayoritas rumah baru di perkotaan di Indonesia dibangun oleh kontraktor atau dibiayai oleh pemilik rumah dari tabungan mereka. Hanya sekitar 40 persen yang menerima subsidi. Banyak pemilik rumah menggunakan pinjaman jangka pendek untuk membiayai pembangunan rumah mereka dari lembaga pemberi pinjaman mikro.

Pembangunan rumah harus terus dilakukan berkaitan dengan kebutuhan nasional untuk perumahan baru. Adanya keterbatasan dalam pembangunan perumahan sementara kebutuhan meningkat,seringkali menyebabkan kualitas pelayanan dan infrastruktur menurun.

Cara memperluas akses ke pembiayaan perumahan untuk rumah tangga dari distribusi pendapatan: 1) Dengan efisiensi upaya untuk memperbaiki dan dengan memberikan subsidi progresif untuk rumah tangga di dengan subsidi, mengakses pinjaman hipotek untuk membangun rumah baru atau merenovasi yang sudah ada. 2) Memformalkan dan memperkuat pembiayaan mikro untuk perumahan untuk membantu rumahtangga yang memiliki untuk membangun rumah mereka sendiri.



**Permasalahan yang timbul dalam pembiayaan perumahan**

1) Ada kesenjangan serius dalam mengakses pembiayaan perumahan :

- 1) Kurangnya akses ke hipotek untuk rumah tangga layak kredit yang belum melayani.

Hanya 30 persen penerima tidak memiliki kesulitan mengakses pinjaman hipotek. Sektor ini ditujukan untuk memberikan berpenghasilan rendah yang memiliki masalah dalam memasuki pasar hipotek karena biaya transaksi yang tinggi dan risiko kredit kepada kreditur.

Kurangnya pembiayaan untuk perumahan yang terjangkau di pasar menghambat mobilitas ke atas di pasar perumahan formal.

Untuk mengatasi hal ini diharapkan

- Kementerian Perumahan dan Pekerjaan Umum dan Departemen keuangan mengeksplorasi cara untuk menyediakan tabungan dengan subsidi khususnya bagi peminjam yang tidak memiliki penghasilan tetap.
  - Memperbesar subsidi dimuka dengan tingkat yang mendekati margin bank(untuk rumah Rp75 juta dan di bawah); jika asuransi hipotek dapat dikembangkan maka dapat memperkuat kepercayaan untuk memudahkan akses peminjam.
  - Memberikan penyuluhan kepada masyarakat yang berpenghasilan rendah untuk mendukung program pembiayaan perumahan.
  - Melanjutkan program subsidi perumahan yang telah diberlakukan saat ini.
- 2) Kurangnya pembiayaan sekunder jangka pendek, khusus pembiayaan perumahan untuk rumah tangga yang tidak memenuhi syarat untuk atau yang tidak menginginkan hipotek., sekitar 40 persen, atau lebih dari 300.000 dari total rumah tangga baru yang dibangun setiap tahun, tidak dapat

memenuhi syarat untuk pinjaman karena pendapatan rendah . Beberapa bank dan perusahaan pembiayaan dan lembaga mikro-kredit bisa menargetkan pasar ini. melalui penyediaan jaminan untuk sebagian dari pinjaman. Tapi masih sulit untuk lembaga asuransi untuk menjamin risiko yang mungkin timbul.

Untuk mengatasi hal ini diharapkan dapat

- Memberikan pelatihan tentang pembiayaan mikro perumahan dan memberikan dukungan teknis kepada koperasi dan lembaga pembiayaan lainnya yang secara teknis masih belum terlalu kuat. lemah.
- Memberikan dukungan likuiditas untuk penyedia keuangan mikro fungsi yang dapat dilakukan oleh
- Mencari alternatif subsidi- subsidi untuk jaminan risiko dan asuransi kredit

2) Ada kelemahan yang mendasar dalam sistem hipotek yang perlu ditangani sebelum memperluas ke pasar:

1) Risiko kredit masih relative tinggi sebagian disebabkan oleh kurangnya informasi kredit dan mekanisme manajemen risiko kredit. sehingga diharapkan

- BI memfasilitasi pembentukan itu lembaga pemberian pinjaman yang berpihak kepada masyarakat yang berpenghasilan rendah
- Menggalakkan adanya asuransi hipotek publik / swasta.
- BI mengatur perlindungan konsumen dan meningkatkan pendidikan konsumen.

2) Informasi Pasar perumahan yang tidak tersosialisasi dengan baik sehingga menciptakan inefisiensi. Sehingga diharapkan



Kementerian Perumahan dan / atau SMF mendirikan data base yang terintegrasi perumahan yang mencakup harga dan penilaian informasi, informasi tentang izin bangunan yang dikeluarkan dan transaksi untuk berbagai jenis rumah, mengkonsolidasikan informasi tentang pembiayaan perumahan, dll

### 3) Suksesnya Sekunder Mortgage

Pasar sekunder yang diterima masyarakat memberikan harapan bahwa pasar sekunder potensial unyuk dikembangkan.

## **2.3.2. 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).

### 1) BPJS Tenaga Kerja, Salah Satu Program Kepemilikan Rumah

Salah satu bentuk Sistem Jaminan Sosial Nasional (SJSN) yang ada untuk para tenaga kerja yakni BPJS Tenaga Kerja. BPJS Tenaga Kerja 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.”. Program BPJS Tenaga Kerja<sup>37</sup> saat ini jumlahnya masih relatif kecil, dan masa kepesertaan masih relatif pendek. Mayoritas masa kepesertaan BPJS Tenaga Kerja adalah kurang dari lima tahun dengan prosentase 53 persen atau sekitar 8,7 juta jiwa.

Pinjaman Uang Muka Perumahan (PUMP) merupakan program BPJS Tenaga Kerja untuk pemenuhan kebutuhan perumahan. Kriteria peserta BPJS Tenaga Kerja untuk mendapatkan PUMP adalah peserta belum memiliki rumah sendiri, telah terdaftar menjadi peserta BPJS Tenaga Kerja minimal 1 tahun atau direkomendasikan oleh Manajemen Perusahaan, memiliki Kartu Peserta BPJS Tenaga Kerja (KPJ), dan mendapatkan rekomendasi dari perusahaan untuk pengajuan PUMP. Untuk tipe rumah harus sepakat dengan pengembang termasuk lokasi, harga, besarnya uang muka KPR, jangka waktu maupun suku bunga KPR nya rumah. Rumah yang akan dikreditkan harus dinyatakan lulus oleh Bank pemberi KPR melalui bukti Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K). Dana PUMP diambil dari Dana Peningkatan Kesejahteraan Pekerja (DPKP) sebagai penyisihan keuntungan perusahaan (PT BPJS Tenaga Kerja). Selain itu dana dapat juga diambil dari pencairan dana Jaminan Hari Tua (JHT) peserta untuk membayar uang muka KPR bersubsidi RSh. (Indopos, 2010).

## 2) <sup>4</sup> 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 kepemilikan rumah dengan jaminan berupa tagihan atas kredit kepemilikan 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 Multigra Finansiil 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 dijaminan 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).

#### **2.4. LEMBAGA PEMBIAYAAN MELALUI SJSN DI INDONESIA**

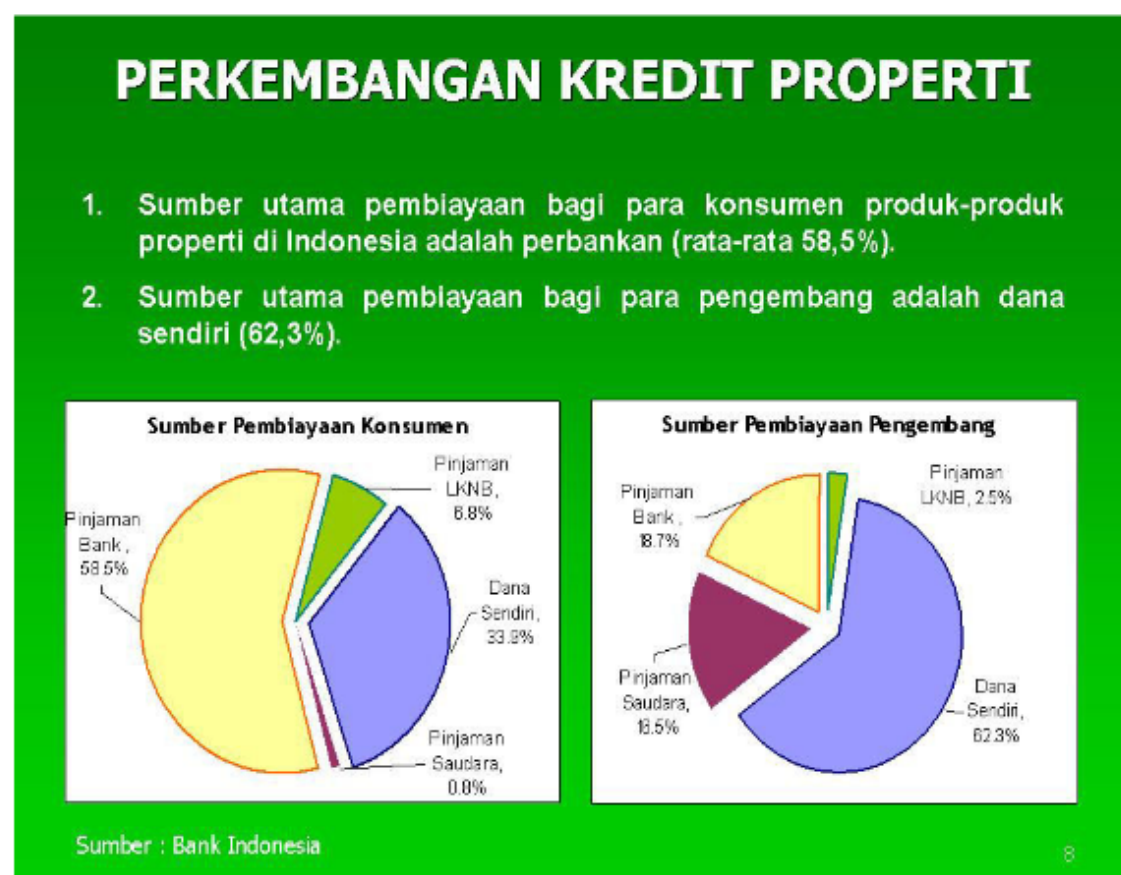
Membengkaknya jumlah penduduk membuat semakin banyak masyarakat membutuhkan tempat tinggal atau rumah. Kenyataan ini mendorong pemerintah mencari berbagai terobosan guna memenuhi kebutuhan perumahan bagi masyarakat, utamanya masyarakat berpenghasilan rendah tersebut.

Melalui program KPRS Mikro Bersubsidi yang melibatkan lembaga keuangan nonblank atau koperasi, pelayanan terhadap kelompok sasaran berhasil diperluas sehingga tidak hanya melayani masyarakat berpenghasilan rendah di sector formal saja tetapi juga masyarakat berpenghasilan rendah yang bekerja di sektor informal yang biasanya tidak memiliki akses kredit karena berpendapatan tidak [asti, tidak mempunyai slip gaji dan bahkan kebanyakan tidak memiliki tanah bersertifikat sehingga dipandang nonbankable.

Menpera, sejak tahun 2005 telah memberikan fasilitasi subsidi perumahan untuk kredit pembiayaan pembangunan/ perbaikan rumah secara swadaya bagi MBR melalui lembaga Keuangan Non-Bank (LKNB)/ Koperasi baik yang menggunakan prinsip konvensional maupun syariah. Skim tersebut merupakan pilihan dari berbagai alternatif skim yang sudah dijalankan oleh Pemerintah khususnya untuk memfasilitasi MBR yang dianggap non-bankable oleh lembaga Keuangan Bank (LKB). Dengan demikian diharapkan akan lebih banyak lagi MBR yang dapat difasilitasi oleh subsidi perumahan, mengingat pada tahun-tahun sebelumnya penyaluran subsidi perumahan dilakukan melalui lembaga Keuangan Bank (LKB).

Gambar 2.1.

Grafik Perkembangan Kredit Properti



Fasilitas subsidi perumahan tersebut bertujuan untuk membantu MBR atas sebagian biaya membangun/memperbaiki Rumah Sederhana Sehat (RSH) yang pokok pembiayaannya disediakan oleh LKNB/Koperasi. Subsidi tersebut diberikan kepada MBR melalui LKB/LKNB/Koperasi yang telah melakukan Memorandum of Understanding (MoU) dan atau Perjanjian Kerjasama Operasional (PKO) dengan

Kementerian Negara Perumahan Rakyat. Disamping itu, Menpera juga menghimbau kepada setiap kabupaten/ kota agar memiliki dinas atau kantor perumahan.

## **2.5. MEKANISME PEMBIAYAAN PERUMAHAN**

Strategi yang dapat digunakan untuk memahami kompleksitas masalah perumahan adalah dengan beberapa pendekatan, antara lain :

a. Mengurangi biaya pengembangan real estat/perumahan

Pengurangan biaya konstruksi ,biaya, bunga, dll. Ketika investasi awal dapat dikurangi maka akan berdampak pada pengurangan biaya yang ditanggung konsumen. Metode yang paling efektif untuk mengurangi biaya adalah dengan membangun atau merenovasi rumah sederhana dengan skala ekonomi tertentu.,

b. Mengurangi biaya operasi rutin.

Dapat dilakukan dengan melakukan tawar-menawar tarif asuransi , ketetapan pajak serta menekan biaya staf serendah mungkin,pengurangan konsumsi energi dan biaya pemeliharaan.

c. Memberikan subsidi langsung untuk sewa atau biaya operasi

Ini dapat dilakukan untuk perumahan baru, renovasi atau perumahan yang sudah ada. Didanai oleh pemerintah. Subsidi operasi perumahan rakyat membantu rumah tangga penyewa berpenghasilan rendah

d. Menyediakan pembiayaan langsung untuk real estate/perumahan

Dalam rangka untuk memperoleh perumahan yang terjangkau, misalnya pinjaman investasi dan hibah.

e. Memberikan insentif untuk pembiayaan.



Ini termasuk asuransi publik atau hipotek, jaminan pinjaman, ketentuan pinjaman bebas pajak, subsidi bunga dan sejumlah perangkat lain yang dirancang untuk membuat pembiayaan lebih mudah atau lebih murah.

**Mekanisme Keterjangkauan Pembiayaan Perumahan**

Berikut ini adalah mekanisme pendanaan yang dapat digunakan untuk membiayai perumahan sederhana:

- a. On-Going Housing Subsidies:
  - Subsidi Sewa
  - Subsidi Operasional
- b. Project Financing Mechanism/Mekanisme Pembiayaan Proyek :
  - Market rate loans
  - Below market rate loans
  - Project based grant
  - Deferred payment loans
  - Owner equity and equity syndication proceeds
  - Lease purchase loans
- c. Inducement to Project Financing/ Mekanisme insentif Pembiayaan Proyek
  - Loan guarantees
  - Mortgage insurance
  - Interest subsidies
  - Tax Credit

Mekanisme pembiayaan proyek dapat dilakukan dalam empat cara:

- a. Pre-development financing/pembiayaan pra-pengembangan

Pembiayaan awal biasanya dilakukan dengan perolehan hibah dan pinjaman murah, sementara biaya berisiko tinggi dibiayai oleh modal ventura.

- b. Construction Financing/pembiayaan konstruksi - kredit konstruksi dengan biaya rendah dapat mengurangi biaya bunga
- c. Permanent Financing/ pembiayaan permanen - Semua mekanisme pembiayaan dilakukan, kecuali subsidi sewa dan subsidi operasi, yang hanya memiliki efek tidak langsung pada pembiayaan permanen. Pembiayaan permanen non-konvensional umumnya memiliki efek mengurangi utang pada proyek.
- d. Rent subsidies and operating subsidies/subsidi Sewa dan subsidi operasional

Mekanisme ini meningkatkan aliran pendapatan proyek, atau memungkinkan penghuni untuk tinggal dengan biaya yang lebih terjangkau.

Pada setiap tahap pengembangan proyek perumahan sederhana sering kali digunakan kombinasi dari pendekatan mekanisme pembiayaan tersebut.

#### **Peran "Inducements"**

Mekanisme pembiayaan langsung seperti hibah, pinjaman bunga rendah dan investasi ekuitas adalah salah satu alat paling penting yang tersedia untuk membuat perumahan yang terjangkau. Namun tetap ada hambatan untuk pembiayaan perumahan tersebut,

Sebagai contoh:

- Seorang pengembang mungkin telah merencanakan proyek pembangunan apartemen yang sangat baik, tapi pinjamannya masih ditolak karena lingkungan di sekitar perumahan dianggap sebagai daerah dengan kejahatan tinggi yang mungkin tidak menarik penyewa. Beberapa insentif tambahan mungkin diperlukan untuk mendapatkan investasi ekuitas dan pinjaman konvensional.
- Jika uang muka yang ditetapkan relatif tinggi dan sulit terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah

**Rent Subsidies/Subsidi Sewa**

Dalam program subsidi sewa didanai pemerintah, penyewa hanya membayar 30 persen dari pendapatan mereka untuk sewa dan utilitas, sementara sisanya disubsidi

Ada dua jenis subsidi sewa:

- Tenant-based assistance/ bantuan berbasis Tenant,

Hal ini menggambarkan dimana subsidi tergantung kepada kondisi penyewa yang fluktuatif pada akhir setiap periode sewa satu tahun.

- Project – based assistance/Bantuan berbasis Proyek-

Bantuan proyek perumahan yang terjangkau khusus untuk periode 10 sampai 20 tahun. Subsidi digunakan untuk meningkatkan jumlah pembiayaan yang akan berdampak pada meningkatnya rent project.

Subsidi sewa berdasarkan proyek-terbukti efektif tapi mahal untuk konstruksi atau pemeliharaan perumahan yang terjangkau.

**Operating Subsidies/Subsidi operasi**

Subsidi operasi untuk perumahan rakyat adalah salah satu pengeluaran yang besar pada perumahan sederhana yang dibayar untuk mendukung operasi, perbaikan, program sosial, dll

**Market Rate Loan/Pasar-Rate Pinjaman**

Merupakan pinjaman yang ditawarkan oleh bank, lembaga keuangan dan perusahaan hipotek untuk pembeli rumah dan investor di properti sewa. Perusahaan asuransi dan dana pensiun publik juga dapat memberi pinjaman ke real estate, tapi jarang untuk proyek-proyek perumahan sederhana, karena transaksi ini biasanya terlalu kecil keuntungannya.



**Below Market Rate Loans**

Kondisi ini dapat didefinisikan sebagai setiap pinjaman dengan tingkat bunga yang lebih rendah dari harga pasar yang berlaku, dengan mempertimbangkan faktor pasar dapat menjelaskan manfaat dan risiko transaksi yang bersangkutan.

Sumber dari pinjaman dana tersebut dapat diperoleh antara lain dari :

- Pinjaman langsung dengan bunga rendah dari instansi pemerintah –
- Pinjaman menggunakan sumber pemerintah melalui lembaga tertentu yang digunakan untuk membuat pinjaman bunga rendah.
- Hasil penjualan obligasi bebas pajak
- Kredit dengan jaminan pihak ke tiga
- Cadangan lembaga keuangan perumahan

**Project Based Grant**

Hibah berbasis proyek-digunakan untuk akuisisi, konstruksi atau renovasi perumahan sederhana.

Hibah berbasis proyek dari sumber pemerintah dan swasta digunakan untuk beberapa tujuan dalam industri perumahan sederhana. Contoh signifikan antara lain:

- Hibah kepada otoritas perumahan untuk membangun perumahan rakyat sewa rendah.
- Hibah untuk sebuah organisasi nirlaba untuk membangun:
  - tempat penampungan tunawisma.
  - apartemen untuk orang tua.
  - perumahan bagi penyandang cacat.

- Hibah untuk keluarga berpenghasilan rendah untuk merenovasi rumah mereka
- Hibah untuk berpenghasilan rendah rumah pembeli untuk bantuan uang muka

**Deferred Payment Loan/Pinjaman Pembayaran yang ditangguhkan**

Pinjaman konvensional, pinjaman pembayaran pokok sering ditangguhkan selama fase pengembangan proyek sekitar satu atau dua tahun sampai proyek dapat menghasilkan arus kas.

Dalam industri perumahan sederhana, berarti bahwa semua pembayaran pokok dan bunga ditangguhkan sampai penjualan kembali properti atau konversi ke penggunaan lain.

Pinjaman pembayaran ditangguhkan umumnya digunakan dalam tiga cara:

- Bantuan pembayaran uang muka untuk pembeli rumah berpenghasilan rendah
- Subsidi pembiayaan untuk sewa bagi pengembang proyek atau pembeli rumah
- Pinjaman renovasi untuk pemilik rumah berpenghasilan rendah

**Owner Equity and Equity Syndication Proceeds**

Equity dapat didefinisikan sebagai uang tunai atau sesuatu yang bernilai yang diberikan oleh pemilik untuk transaksi real estate yang melibatkan akuisisi, konstruksi atau refinancing. Misalnya, uang muka pembelian rumah, kesepakatan investor untuk membayar, nilai pasar tanah atau bangunan yang disediakan untuk kesepakatan adalah ekuitas.

Dalam industri real estate, semua pembiayaan dikelompokkan ke dalam dua kategori umum: utang dan ekuitas. Formula berikut ini menggambarkan bahwa ekuitas merupakan selisih antara total biaya proyek dan pinjaman :

- $\text{Equity} + \text{debt} = \text{total financing}$
- $\text{Total Financing} = \text{Total Development Cost}$

***Lease Purchase Loans/Pinjaman Sewa-Beli***

Dalam program ini, sebuah badan pemerintah mengatur pembiayaan untuk rumah - apakah rumah yang akan dibangun, akan direnovasi atau hanya membeli untuk investasi.

***Loans Guarantees/Jaminan Pinjaman***

Merupakan janji seseorang atau badan untuk mengembalikan pinjaman . Penjamin mungkin

***Mortgage Insurance***

Dari titik pandang pemberi pinjaman, asuransi hipotek sangat mirip dengan jaminan pinjaman. Dengan asuransi hipotek, lembaga swasta atau publik bersedia sebagai penjamin.

Beberapa perbedaan dari jaminan pinjaman: (1) asuransi hipotek hampir tidak pernah dirancang secara individual, (2) risiko untuk penjamin yang lebih terbatas, dan (3) merupakan bisnis yang menghasilkan uang .

***Interest Subsidies /Subsidi bunga***

Subsidi bunga adalah pembayaran tunai untuk pemberi pinjaman dalam pemberian tingkat bunga yang lebih rendah.

subsidi tersebut, pada dasarnya, bunga prabayar dibayar pada saat pinjaman dilakukan an bulanan. Dalam industri perumahan sedrhana, subsidi bunga biasanya melibatkan pihak ketiga - biasanya sebuah badan pemerintah untuk membantu pemilik rumah berpenghasilan rendah.



**Tax Credit.**

Berdasarkan kebijakan tertentu, tersedia kredit pajak untuk investor yang bergerak pada sektor perumahan sederhana. Kredit pajak ini meningkatkan return on equity bagi investor.

**2.6. BENCHMARK : PEMBIAYAAN PERUMAHAN DI SINGAPURA****2.6.1. KEBUTUHAN AKAN PERUMAHAN LAYAK**

Asia seperti juga Amerika latin dan Afrika adalah termasuk tempat konsentrasi penduduk miskin terbesar di dunia (Chapman et al 1999, Montgomery et al 2001), sekitar seperempat dari seluruh penduduk perkotaan hidup di bawah garis kemiskinan. Kurangnya akses perumahan merupakan salah satu konsekuensi paling serius dari masalah kemiskinan ini, padahal perumahan merupakan aspek penting yang harus diperhatikan untuk meningkatkan kualitas hidup. Hal ini seringkali tidak diperhatikan secara layak oleh pembuat keputusan. Masalah perumahan yang dapat diakses dengan mudah memerlukan kebijakan dari pihak pemerintah

Dewan Pengembangan Perumahan (HDB) didirikan pada tahun 1960 dan bertugas menyediakan Singapura dengan kualitas yang baik, perumahan yang terjangkau (HDB (2006)). HDB adalah badan dibawah Departemen Pembangunan Nasional dan sepenuhnya milik pemerintah dan memiliki jaminan pemerintah formal (Undang-Undang Perumahan dan Pembangunan). The HDB menyediakan pembiayaan perumahan untuk rendah dan rumah tangga berpendapatan menengah dengan tingkat bunga konsesi. Sebelum tahun 2003, itu juga memberikan pembiayaan perumahan dengan harga pasar untuk keluarga berpenghasilan tinggi. Dana lembaga pembiayaan perumahan pinjamannya dengan meminjam dari Singapura pemerintah dan dari bank, dan dengan menerbitkan obligasi

Berdasarkan penelitian Belinda Yuen (2008), kebijakan negara Singapura merupakan contoh sukses dalam mengatasi perumahan yang terjangkau oleh

masyarakatnya dan mengarah pada kesejahteraan masyarakat seperti hak atas perumahan yang layak 85% dari populasi penduduk Singapura tinggal di perumahan umum dan lebih dari 850.000 unit rumah di 23 kota kota baru telah dibangun, sementara masyarakat miskin di tempat tunawisma ,20%nya mempunyai akses yang sama terhadap sumber daya perumahan

Singapura dengan tanah seluas 690 Km<sup>2</sup> dan PDB per kapita USD 20.767 menduduki peringkat 25 di PBB untuk ideks pembangunan manusia dan hampir tidak ada penduduk yang hidup di bawah garis kemiskinan. Namun demikian dengan adanya masalah krisis global maka tetap ada sejumlah penduduk yang relatif miskin Sejumlah penduduk miskin meningkat di Singapura dengan penurunan ekonomi saat ini:. Skema bantuan umum yang dikelola oleh departemen pengembangan masyarakat Singapura, pemuda dan olahraga mengumumkan sekitar 170-300 orang di Singapura membuat rumah mereka di jalan-jalan setiap tahun. Sebanyak (50%) sudah tua (diatas 60 tahun) dan tidak punya keluarga, pekerjaan atau keterampilan. Yang lain ditinggalkan oleh keluarga mereka sendiri. Dalam satu laporan, departemen statistik Singapura telah merilis sebuah angka sekitar 4 persen dari populasi penduduk Singapura (atau 120.000) yang hidup pada atau mendekati garis kemiskinan

Definisi kemiskinan nasional tidak resmi yang diambil dari pendapatan kualifikasi kriteria dalam berbagai skema bantuan publik tampaknya untuk menutupi mereka yang hidup dengan kurang dari s \$ 10 per orang per hari.

Kemiskinan Singapura muncul sangat kecil dibandingkan dengan negara-negara lain. Data kemiskinan dalam penilaian kemiskinan baru-baru ini (oleh headcounts kemiskinan perkotaan) untuk asia timur, misalnya, menunjukkan bahwa 16 persen di indonesia, 12 persen di filipina dan 9 persen pada penduduk perkotaan vietnam hidup dalam kemiskinan .

Data dari otoritas perumahan publik, Singapura dan pengembangan perumahan board (HDB), menunjukkan bahwa per des 2004, 37.823 rumah tangga tidak mampu membeli flat atau sewa rumah mereka sendiri di pasar terbuka dan diduduki



disubsidi 1 - dan 2 - sewa kamar flat publik di bawah skema sewa publik. Melalui hdb didirikan pada tahun 1960, perumahan disediakan di bawah perlindungan pemerintah untuk kebijakan semua. Seiring waktu, perumahan penuh sesak miskin kualitas dan massa perumahan swadaya sementara di permukiman liar unimproved telah semakin dibersihkan dan digantikan oleh akomodasi bertingkat tinggi dan fasilitas ditingkatkan di perumahan umum dan kota-kota baru. Dalam proses ini, sektor perumahan publik telah tumbuh menjadi sektor perumahan utama dan stok perumahan yang terjangkau di Singapura. Hal ini mendorong perumusan kebijakan yang bertujuan untuk mengurangi biaya perumahan dan mengurangi akses ke pemilik pendudukan di perumahan umum, bahkan bagi penduduk berpenghasilan rendah. Proporsi penduduk yang hidup di perumahan pemerintah telah meningkat menjadi 85% (sejak 1985), dengan sebagian besar (95%, atau hampir 3 juta orang) yang memiliki flat yang ditempatinya. Banyak keluarga miskin 10 persen dari rumah tangga di Singapura memiliki kekayaan yang signifikan dalam bentuk flat mereka dan membandingkannya dengan di negara-negara lain.

#### **2.6.2. KEBIJAKAN PEMERINTAH (SINGAPURA)**

Komitmen pemerintah untuk mensubsidi tiga layanan dasar perumahan, pendidikan dan perawatan kesehatan untuk membuat mereka terjangkau adalah landasan utama dari intervensi perumahan Singapura. Untuk memahami perumahan Singapura untuk semua pengembangan kebijakan, perlu meninjau secara singkat konteks pembangunan sosial dan perkotaan yang memberikan dorongan untuk kebijakan tersebut. Seperti banyak kota-kota lain, sebagai kota Singapura tumbuh dalam populasi, tekanan pada perumahan yang meningkat .

Dari 14.000 rumah baru per tahun, sektor swasta memiliki kapasitas untuk menyediakan beberapa 2.500 baru rumah setahun. Banyak dari tempat tinggal mereka akan tetapi pada tingkat harga diluar jangkauan keluarga berpenghasilan rendah. Dengan tidak adanya alternatif, beban persyaratan perumahan yang tersisa termasuk penampungan bagi masyarakat miskin harus jatuh pada pemerintah.



Tantangannya adalah diambil oleh pemerintah yang baru terpilih, yang telah memenangkan pemilihan pada manifesto menyediakan lapangan kerja dan perumahan (dan telah terpilih kembali berkuasa sejak).

Tidak seperti banyak lainnya pemerintah dunia ketiga, yang cenderung bertin-dak atas perumahan sebagai masalah sosial dapat diatasi setelah pencapaian ke-majuan ekonomi, Singapura menganggap dua-duanya sama dan pentingnya sim-biosis. Dua lembaga hukum, dewan pengembangan ekonomi (edb) dan hdb segera didirikan dengan kerangka reformasi keuangan, hukum, dan institusi untuk mempro-mosikan penyediaan lapangan kerja pertumbuhan ekonomi dan perumahan masing-masing pada awal pemerintahan sendiri. Komplementer antara pekerjaan dan peru-mahan telah banyak tempat lain dikatakan menjadi faktor penting dalam kinerja lan-jutan politik pemerintah dan legitimasi Tujuan inti dari inisiatif sektor perumahan pu-blik adalah untuk membuat perumahan yang terjangkau dan dapat diakses untuk ke-luarga berpenghasilan rendah, yang sampai saat menderita dari tindakan diskrimi-natif. Sebagaimana diuraikan oleh menteri pembangunan nasional tahun 1959, Sebagian besar rumah akan menampung orang-orang dalam kelompok berpeng-hasilan rendah, yang tidak pernah dipedulikan di masa lalu. Pemerintah sebelumnya hanya peduli untuk kelompok kelas menengah, yang mampu membayar uang untuk mendapatkan flat. (the straits times, 19 sep 1959)

### **2.6.3. PERUMAHAN YANG TERJANGKAU DAN INKLUSIF**

Penyediaan tempat hunian publik adalah tujuan pro-masyarakat miskin untuk memaksimalkan pilihan perumahan penduduk Singapura miskin sementara penjagaan terhadap pengecualian, eksploitasi, dan kondisi hidup sehat. Penting adalah kristalisasi dua fungsi dasar hdb yang telah menetapkan konteks untuk pengiriman perumahan yang layak dan perubahan dalam kondisi perumahan bagi masyarakat miskin:

- Menyediakan perumahan dengan konstruksi yang sehat dan desain yang baik untuk kelompok berpenghasilan rendah pada harga sewa yang mereka mampu.
- Mendorong demokrasi-memiliki properti di Singapura dan untuk memungkinkan warga Singapura dalam kelompok menengah penghasilan rendah untuk memiliki rumah mereka sendiri (hdb laporan tahunan 1964).

Yang pertama mengikuti filosofi tradisional: negara sebagai penyedia perumahan. Kedua memperkuat kepemilikan rumah dan membuka kemungkinan bagi negara untuk berperan sebagai fasilitator dan insinyur sosial. Berikut ini menggambarkan bagaimana fungsi-fungsi ini telah didukung oleh berbagai kebijakan perumahan dan intervensi yang berbeda untuk memungkinkan masyarakat miskin untuk memilih jenis perumahan dan dukungan yang paling tepat untuk mereka. Masyarakat miskin perkotaan berbeda latar belakang dan kebutuhan. Dengan demikian, kelompok yang berbeda dengan beberapa kebutuhan menurun dalam kategori pendapatan Berdasarkan komitmen pemerintah untuk mencapai tempat penampungan yang memadai untuk semua yang tidak mampu, kebijakan perumahan yang baik termasuk intervensi bersama dua dimensi yang luas: 1) fisik, dalam hal hunian dan persyaratan minimum fisik untuk unit perumahan untuk memperbaiki keadaan hidup dalam pembangunan kota secara keseluruhan negara dan 2) keuangan, untuk mengaktifkan akses perumahan dan keterjangkau.

Fundamental untuk perbaikan perumahan dan upgrade adalah penyediaan quality self yang terkandung dalam fungsional dan lingkungan perumahan yang indah. Titik pusat kebijakan adalah beberapa intervensi untuk perumahan direncanakan secara komprehensif dan, sejak tahun 1965, kota-kota baru dengan perbaikan layanan dan fasilitas. Untuk masing-masing fasilitas, standar perencanaan telah dikembangkan untuk memastikan bahwa lingkungan pelayanan yang berkualitas adalah dicapai dalam framework umum dari pertumbuhan dan modernisasi. Tren ini penahanan diri terhadap kota perumahan rakyat di mana anggota rumah tangga - terutama



berpenghasilan rendah - dapat memenuhi sebagian besar kebutuhan dasar mereka di dalam kota baru: kerja, toko, sekolah, hiburan, olahraga dan rekreasi lainnya. Pembangunan di utama didasarkan pada kelengkapan dalam perumahan.

Pendekatan komprehensif. Sebagai otoritas perumahan nasional, HDB me-ngadopsi pendekatan yang komprehensif untuk mengamankan pembangunan peru-mahan sectorwide publik dalam kerangka pembangunan ekonomi dan perkotaan di negara itu. Dalam memperkuat efektifitas, rencana master HDB, mengembangkan dan mengelola (yang terakhir sampai pembentukan dewan kota pada tahun 1989) proses produksi-konsumsi seluruh kota perumahan rakyat dan semua tempat tinggal mereka unit dan infrastruktur. Pembangunan perumahan dan prasarana dikontrak untuk sektor swasta. Dengan memusatkan usaha perumahan umum di bawah otoritas tunggal, Singapura telah dielakkan masalah umum duplikasi dan fragmentasi tugas, dan persaingan birokrasi yang terkait dengan implementasi multi-agen. Meskipun semakin dianjurkan oleh beberapa pakar perumahan), keleng-kapan terpusat memiliki tantangan.

Sebagai contoh, di bidang suplai perumahan, untuk membangun dengan mu-rah dan cepat, strategi standardisasi dengan membangun prototipe dan blok flat di-adopti. Selain itu, hdb menggunakan kontrak pasokan jangka panjang dan strategi pembelian massal untuk menjamin kelangsungan penyediaan bahan bangunan penting dengan harga stabil. Meskipun intervensi pembangunan pragmatis mungkin telah memfasilitasi pembangunan yang cepat dari unit hunian dan kota, standardisasi blok bangunan telah menyebabkan kritik cookie-cutter, townscapes monoton dari banyak pembangunan perumahan kota awal Buruk dan cacat pengerjaan bangunan itu masalah pada beberapa proyek cepat-dibangun awal yang menarik banyak keluhan, bahkan perdebatan di parlemen (misalnya retak di dinding dan langit-langit, fitting rendah, kerusakan lift sering). Belajar, memodifikasi dan inovasi, masalah dengan cepat diperbaiki dan reformasi diperkenalkan ke dalam siklus berikutnya perbaikan konstruksi. Kualitas pertimbangan diberikan lebih menekankan dengan penu-runan kekurangan perumahan.



Melalui dewan-dewan kota, warga dapat terlibat dalam pengelolaan kota-kota mereka. Pengalaman hingga saat ini telah menunjukkan bahwa reformasi yang komprehensif terpusat perumahan sederhana adalah sesuatu regularized dan statis. Hal itu memerlukan kapasitas pemecahan masalah yang dinamis, suatu proses terus-menerus belajar dan memperbaiki kebijakan perumahan, dan beragam intervensi untuk mempengaruhi secara signifikan keluarga sasaran.

#### **2.6.4. PENYEDIAAN INFRASTRUKTUR**

Dalam upaya untuk menyediakan perumahan bukan hanya perumahan tetapi kondisi kehidupan yang baik dengan pelayanan yang lengkap, kota-kota Singapura yang baru telah mengambil bentuk pembangunan bertingkat tinggi, kepadatan tinggi. Menempati lahan perkiraan 650 ha, sebuah kota baru biasanya mengakomodasi populasi 250.000. Kepadatan kota yang dihasilkan baru (bruto) adalah unit hunian 92 per hektar di mana sekitar setengah dari tanah tersebut untuk pembangunan perumahan dan sisanya untuk fasilitas untuk mendukung sebuah lingkungan perumahan ditingkatkan .

Capstone dalam penyediaan infrastruktur dan perumahan adalah kebijakan negara akuisisi tanah wajib. Pentingnya kebijakan seperti tanah tidak bisa terlalu ditekankan. Di negara-negara berkembang, pelaksanaan perumahan negara sering terhambat oleh kekurangan atau tidak tersedianya tanah. Tanpa tanah, tidak akan ada perumahan. Tugas perakitan tanah dan izin dalam pembangunan perumahan jelas berat bahkan untuk ukuran Singapura. Untuk menggambarkan, pada tahun 1960, hanya 44 persen dari tanah di Singapura dimiliki oleh pemerintah sementara lebih dari 35 persen penduduk saat itu tinggal di pemukiman liar. Undang-undang yang efektif diterapkan untuk menjamin ketersediaan lahan tidak terbebani untuk menambah stok tanah negara.

Pada tahun 1966, undang-undang kolonial pada pembebasan tanah itu dicabut dan sebagai gantinya yang lebih luas perolehan tanah undang-undang disahkan.

Berdasarkan undang-undang perolehan tanah direformasi, pemerintah dapat memperoleh apapun paksa tanah penggunaan pribadi dan komersial untuk kepentingan umum. Undang-undang menyediakan untuk pembayaran kompensasi, yang ditentukan oleh negara. Dalam menentukan tingkat pembayaran, tidak ada rekening diambil dari setiap nilai potensial untuk keperluan yang lebih intensif, hanya menggunakan yang sudah ada atau menggunakan dikategorikan dianggap, mana yang lebih rendah. Harga yang dibayar oleh hdb untuk tanah yang diakuisisi oleh karena itu biasanya jauh lebih rendah dari harga pasar. Pendekatan ini, digambarkan sebagai keras oleh beberapa sarjana perumahan (misalnya, chua, 1997), telah membantu pemerintah untuk menurunkan biaya penyediaan perumahan dan telah sangat membantu dalam tahap awal pengiriman perumahan. Hal ini juga furthered posisi dominan negara dalam pembangunan perkotaan Singapura - 85 persen tanah sekarang dalam kepemilikan negara (motha dan yuen, 1999) - dengan kontribusi ke 'tawanan' pasar perumahan publik ditawarkan sebagai manfaat pemukiman kembali.

Dalam menyediakan lingkungan perumahan yang lebih baik dari itu dari mana warga datang, kebijakan ini membantu meningkatkan daya tarik relokasi ke perumahan umum. Seperti yang ditanggung oleh survei penduduk awal pada kondisi sekarang dan masa lalu penyewa perumahan rakyat 'yang hidup dan statistik yang lebih baru di Singapura perumahan mobilitas masyarakat perumahan, ada tingkat tinggi secara konsisten penduduk kepuasan dengan hidup perumahan rakyat: 82,5 persen dari seluruh rumah tangga yang tinggal di perumahan umum telah mengindikasikan bahwa mereka akan puas untuk selalu hidup dalam flat (dewan perumahan dan pembangunan,

Dari awal, perumahan rakyat dipandang sebagai cara untuk menyediakan lingkungan hidup yang baik untuk kelompok pendapatan yang tidak mampu membayar biaya sewa atau membeli rumah pribadi. Pendekatan inklusif menempatkan kebutuhan, harapan dan gaya hidup penduduk yang di pusat pasokan perumahan dan diperlukan penyediaan perumahan yang lebih baik



merupakan suatu proses dinamis yang bertujuan perbaikan berkelanjutan untuk memenuhi perubahan preferensi konsumen. Pada hari ke-hari, hdb berkaitan dengan pengelolaan lahan dan perawatan untuk memastikan bahwa unit perumahan rakyat dan kota tidak berubah menjadi kumuh dari waktu ke waktu.

Untuk meningkatkan keterjangkauan, warga perumahan rakyat hanya membayar sebagian kecil dari biaya upgrade dan kadang-kadang tidak sama sekali, tergantung pada skema mereka terpilih. Rata-rata, sekitar 10-13 persen dari pengeluaran operasi hdb tahunan dihabiskan untuk upgrade dan perbaikan. 13 persen (\$ 565.000.000) dihabiskan di upgrade dan perbaikan karya Selain mempertahankan kualitas hidup, perbaikan rumah tua juga menawarkan alternatif untuk pembongkaran bangunan yang berkelanjutan yang memungkinkan warga untuk tetap tinggal di kota asing dan membangun masyarakat. Semua ini merupakan faktor penting dalam skor penduduk tinggi secara konsisten kepuasan publik-perumahan. Ada sejumlah studi menyimpulkan bahwa perbaikan perumahan rakyat Singapura telah selama bertahun-tahun menjadi dibandingkan dengan perumahan kelas menengah dan memperoleh penghargaan perumahan internasional, termasuk pbb world habitat award untuk 'inovatif dan sukses pemukiman manusia.

#### **2.6.5. BANTUAN PEMBIAYAAN PERUMAHAN**

Perbaikan perumahan hanya relevan kepada orang miskin jika terjangkau Perumahan yang terjangkau tidak dapat diproduksi tanpa mempertimbangkan konteks yang lebih luas dari daya penghasilan rumah tangga. Respon Singapura adalah sistem delivery perumahan inklusif yang mengakui berbagai kebutuhan sesuai pendapatan dan ukuran keluarga. Dari awal program ini, penekanannya pada ekspansi dalam memilih : bukan hanya satu tapi berbagai jenis dalam proporsi 30 per cent 1-room units, 40 per cent 2-room units and 30 per cent 3-room units yang ditawarkan. Perawatan diambil bahwa pelaksanaan pilihan perumahan tidak mengecualikan keluarga berpenghasilan rendah. Pertimbangan ini merupakan pusat keberhasilan sistem. Hal ini telah menghasilkan strategi pragmatis yang inklusif. Di



bidang perumahan yang terjangkau, strategi, adalah, sebagai kepala arsitek HDB, menjelaskan, pembangunan flat kecil untuk membiarkan di sewa rendah, meskipun umumnya dianggap bahwa suatu flat dua kamar harus menjadi standar minimum yang ideal untuk perumahan rakyat, karena realitas ekonomi kelas keluarga yang berpenghasilan rendah tidak mampu membeli flat dua kamar yang biaya sewa \$ 40 per bulan, ruang satu flat \$ 20 per sewa bulan diperkenalkan sebagai standar minimum perumahan rakyat untuk kelompok penghasilan terendah di Singapura. Diharapkan bahwa ketika posisi ekonomi masyarakat membaik, para penghuni rusun ini dinilai satu ruangan akhirnya dapat pindah ke dua atau tiga kamar flat sebuah survei mengungkapkan bahwa sewa rendah adalah kebijakan yang disengaja suatu 'pemerintah untuk meningkatkan taraf hidup rakyat'

## **2.7. PEMBIAYAAN PERUMAHAN DI NEGARA LAINNYA**

### **2.7.1. PEMBIAYAAN DI THAILAND**

UN-HABITAT melakukan studi untuk mengevaluasi mekanisme pembiayaan Perumahan dalam sistem pembiayaan perumahan berpenghasilan rendah di Thailand.

Thailand memiliki populasi kumuh total 1.763.872, yang merupakan 3% dari total populasi.. Dari populasi kumuh total, mayoritas (62%) terkonsentrasi di Bangkok saja.

Kebijakan pembiayaan perumahan adalah diinisiasi awal tahun 1953 dengan mendirikan Bank Perumahan Pemerintah. Pada tahun 1972, National Housing Authority (NHA) didirikan. Sejak itu Bank tersebut telah menjadi bank perumahan . Sejak pertengahan 1980-an, Bank Perumahan Pemerintah telah menjadi lembaga pembiayaan yang utama di Thailand.

Lembaga keuangan Thailand dapat dibagi menjadi dua kategori: yaitu, lembaga perbankan dan non-perbankan lembaga, termasuk bank komersial, 18 cabang bank asing serta lima bank khusus (Bank Perumahan Pemerintah, Tabungan Pemerintah

Bank (GSB) dan sejenisnya. Lembaga keuangan non perbankan terdiri perusahaan pembiayaan, penyalur kredit, perusahaan asuransi, perusahaan manajemen reksa dana dan sebagainya. Namun, lembaga-lembaga keuangan besar yang menawarkan kredit untuk kredit perumahan, terdiri dari semua bank umum dan dua bank khusus: yaitu, Bank Perumahan Pemerintah dan Bank Tabungan Pemerintah.

Government Housing Bank adalah bank pembiayaan perumahan primer di Thailand yang memiliki 107 kantor cabang utama, 29 kantor cabang di Bangkok dan provinsi yang berdekatan dan 78 cabang di wilayah provinsi. Ia juga memiliki 38 sub-cabang dan 10 counter layanan keuangan di seluruh Thailand. GHB menawarkan pinjaman hipotek perumahan serta pinjaman untuk pembangunan perumahan, renovasi rumah. Government Housing Bank dan Government Saving Bank adalah perusahaan publik yang dimiliki dan dikendalikan oleh pemerintah Thailand. Namun demikian ada pula lembaga pembiayaan dari bank komersial, yang memiliki layanan skala penuh untuk pembiayaan perumahan. Secara keseluruhan, bank-bank komersial hanya memberikan sekitar 10,3% untuk kredit perumahan. Sementara bank asing hanya menyalurkan sekitar 0,2% kredit perumahan hal ini juga terkait dengan adanya pembatasan peran bank asing di Thailand.

SMC merupakan pasar pembiayaan sekunder didirikan pada tahun 1998 dan itu merupakan pembiayaan sekunder perumahan tunggal di Thailand. Namun pembiayaan sekunder ini belum berhasil seperti yang diharapkan. Pasar pembiayaan sekunder perumahan di Thailand melalui SMC, saat ini masih menghadapi kendala. Pemerintah menggunakan Government Housing Bank dan Government Saving Bank sebagai lembaga utama dalam penyediaan pembiayaan perumahan kepada masyarakat.

Pada kasus pembiayaan perumahan di Thailand, ada beberapa cara di mana untuk membangun sistem pembiayaan perumahan yang efektif yaitu:

- Subsidi Langsung: yang dapat membantu kelompok berpenghasilan rendah membeli rumah murah.

- Subsidi melalui sistem keuangan: Pemerintah menetapkan dana atau bank pemerintah yang menawarkan pinjaman pada tingkat bunga rendah.
- Subsidi pajak; Sistem ini berlaku untuk diskon atau pembebasan pajak.
- Tabungan dan Bonus: Untuk mendorong orang untuk menyimpan uang dengan pandangan untuk membeli rumah, pemerintah menetapkan program tersebut untuk mendorong menabung untuk uang muka.
- Memanfaatkan kawasan kumuh : Sebagian kawasan kumuh di Bangkok terletak di wilayah dalam kota. Banyak dari mereka berada di Central Business District (CBD). Tanah di kawasan tersebut bernilai relative tinggi yang dapat digunakan kegiatan komersial, sementara penghuni kawasan kumuh direlokasi di tempat yang lebih cocok.

#### **2.7.2. PEMBIAYAN PERUMAHAN DI KOREA**

Korea telah menikmati pertumbuhan ekonomi yang pesat selama beberapa dekade terakhir. Setelah Krisis Keuangan, Korea mencatat tingkat pertumbuhan tertinggi di antara negara-negara Asia Timur. Reformasi menurut para ekonom telah menstrukturisasi ekonomi, meningkatkan transparansi dan efisiensi . Sebagian besar pasar keuangan, telah diliberalisasi, banyak peraturan yang menghambat telah dihapus. restrukturisasi dibuat sedemikian rupa agar tidak mengurangi memberi dampak negatif.

Harga rumah ditentukan oleh dua kekuatan: penawaran dan permintaan. Pasokan perumahan tidak elastis dalam jangka pendek.. Permintaan perumahan telah meningkat dengan meningkatnya pendapatan dan pertumbuhan penduduk di Korea. Pada tahap awal pembangunan ekonomi sumber daya ekonomi yang tidak cukup dialokasikan untuk sektor perumahan.

Sistem pembiayaan perumahan secara efektif berfungsi dapat berkontribusi untuk peningkatan kesejahteraan perumahan. Malpezzi (1999, b) memberikan bukti dari



penelitian sebelumnya, yang menunjukkan manfaat dari sistem pembiayaan perumahan yang efektif. Doms dan Krainer (2007) memberikan bukti empiris baru-baru ini bahwa inovasi di pasar hipotek membantu, khususnya, muda dan dibatasi finansial rumah tangga untuk meningkatkan pengeluaran perumahan mereka. Chiquier et al. (2004) berpendapat juga bahwa keterjangkauan perumahan dapat ditingkatkan dengan pengenalan sekuritas hipotek. Chung (2004) menemukan bukti empiris ini di Korea.

Pasar hipotek memiliki potensi pertumbuhan yang cukup besar (Kim & Kim, 2002). Rasio utang hipotek terhadap Produk Domestik Bruto di Korea masih kecil itu di banyak negara lain . Rasio di Korea adalah 26,6 persen dan rasio rata-rata di 43 negara yang dipilih adalah 32,8 persen. Rasio di Amerika Serikat adalah 75,0 persen dan Jepang adalah 43,7 persen. Selain itu, menurut Almeida et al (2006: 330), Korea memiliki loan value ratio terendah.

Rata-rata rasio Loan Value Ratio untuk hipotik berasal oleh bank adalah 47,9 persen. (Kim & Kim, 2002). Hanya dan Ebner (2006) menemukan bahwa rata-rata rasio Loan Value Ratio untuk delapan negara Eropa yang dipilih adalah 80 persen.

Asuransi hipotek diperkenalkan pada tahun 2007 dengan dikelola oleh Corporation Housing Finance of Korea. Komisi Pengawas Keuangan dan lembaga keuangan menerbitkan buku pegangan hipotek, yang beredar di cabang lembaga keuangan atau di World Wide Web. Ini berisi daftar untuk peminjam dan fakta-fakta kunci dan ditulis dalam bahasa yang sederhana. Isi utama adalah sebagai berikut:

- Pendapatan dan jumlah pinjaman
- Metode memilih produk KPR yang optimal
- Pertimbangan utama dalam negosiasi pinjaman
- Pilihan rencana tingkat bunga (adjustable-rate, suku bunga tetap, campuran-rate)
- Deskripsi produk KPR

- Memilih produk hipotek menggunakan Handbook of Mortgages
- Keuntungan dan kerugian dari pinjaman diamortisasi dan pinjaman peluru
- Menentukan pembayaran hipotek
- Biaya hipotek dan denda
- Produk hipotek terkait dengan asuransi
- Mengelola risiko tak terduga dari pengangguran atau tingkat bunga yang tinggi.

Dana Perumahan Nasional harus memperkuat peran di pasar pembiayaan perumahan (Yoon, 2005). Misalnya, National Budget Office Majelis (2006) menunjukkan peran aktif di pasar untuk rumah tangga yang tidak mampu pinjaman rumah. Kim dan Kim (2002) menekankan dukungan langsung dari Dana Perumahan Nasional bagi subsidi sewa dan pembangunan rumah sewa. Kim (2005) menunjukkan bahwa Dana Perumahan Nasional fokus pada pasokan perumahan sewa (bukan untuk dijual perumahan) untuk kelompok berpenghasilan rendah dan mengusulkan untuk warga senior. pendekatan semacam itu telah menuai kritik, seperti Dana-Perumahan Nasional operasi yang sangat bergantung pada ekonomi nasional-yang sangat sering digunakan sebagai instrumen untuk mengendalikan ekonomi (Yoon, 2005).

Korea Perumahan Finance Corporation adalah 100 persen dibiayai oleh masyarakat dan secara eksplisit didukung oleh pemerintah. Pemerintah mengakui peran terbatas dimainkan oleh apa yang sebelumnya badan swasta. Meskipun demikian, volume bisnis yang dilakukan oleh Korea Perumahan Finance Corporation jauh lebih rendah daripada yang diantisipasi. Tantangan yang paling signifikan tampaknya bahwa lembaga keuangan seperti bank komersial bersaing di pasar hipotek. Meskipun demikian, pembentukan Korea Financing Finance Corporation dapat menghasilkan efek positif. Misalnya, spread lebih rendah dari kompetisi dapat diterjemahkan ke dalam manfaat tidak langsung bagi peminjam. Di pasar obligasi,

Korea Perumahan Finance Corporation menerbitkan obligasi pertama jatuh tempo 20 tahun. The Housing Financing Credit Guarantee merupakan dana Jaminan yang dioperasikan dan dikelola oleh Korean Housing Finance Corporation.

Perkembangan pasar pembiayaan proyek harus meningkatkan arus masuk modal ke proyek-proyek konstruksi (Lee & Jung, 2004). Pinjaman untuk proyek-proyek real estate merupakan aset yang mendasari sangat populer di pasar Beragun Aset Keamanan. Saham mereka dari pasar Beragun Aset Keamanan yang 17,0 persen dan 25,4 persen, masing-masing. Pemain di pasar perumahan akan mendapat manfaat dari modal baru datang dari pasar keuangan. Peningkatan keterampilan manajemen risiko yang tetap diperlukan.

Perkembangan pasar pembiayaan sekunder perumahan akan menguntungkan peminjam hipotek. Perkembangan manfaat pasar sekunder . Chiquier et al. (2004) menunjukkan bahwa, di negara berkembang, pemberi pinjaman dapat dibatasi dalam hal keuangan dan likuiditas. Tanpa kemampuan dan pasar modal yang matang, pengembangan pasar sekunder akan sangat terbatas.





### 3.1. METODE PENDEKATAN

Pendekatan pelaksanaan kegiatan Penyusunan Materi Teknis Pendayagunaan Sumber Dana Jangka Panjang Untuk Pembiayaan Perumahan 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 instansional yang dilakukan untuk memperoleh data-data dan informasi sekunder yang dilanjutkan dengan koordinasi dan konsultasi serta pembahasan Teknis Pendayagunaan Sumber 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)**

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 statistik 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 mempraktekannya 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-maksud lainnya. Salah satu syarat yang diperlukan 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. Soekanto (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 keajegan 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

- Lebih sedikit subjektivitas dan judgement
- <sup>34</sup> Karena merupakan pendekatan kuantitatif, maka banyak mengambil sampel, sehingga hasil bisa lebih representatif. Hasil akhirnya dinamakan "effect size".
- Meta-analysis memungkinkan mengkombinasikan berbagai macam hasil penelitian yang telah ada sebelumnya.
- Metode ini fokus pada pengakumulasian impact dari hasil-hasil yang tidak signifikan sehingga bisa menghasilkan suatu hasil yang signifikan.
- Metode ini juga dapat menjawab pertanyaan seputar kesenjangan hasil yang terjadi dari studi yang bermacam-macam.
- Pada penelitian bidang bisnis, Meta-analysis membuat organizational behaviour yang baik.

#### Kekurangan meta analysis

- Karena banyaknya sampel yang diambil, maka kemungkinan akan terjadi/memiliki sampel –sampel yang bias serta data-data yang tidak perlu (sampah).
- Meta-analysis seringkali membuat hasil yang dipublikasikan hanya yang signifikan saja, sedangkan yang tidak signifikan tidak dipublikasikan.
- Metode bersifat meng-aggregat-kan serta merata-ratakan sesuatu. Jadi sesuatu yang berbeda bisa jadi dipandang sama oleh metode ini.
- Metode ini tidak cocok diterapkan bila sampel datanya kecil.
- 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) Pendekatan <sup>7</sup>Focus Group Discussion (FGD)

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 memfasilitatorkan 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 suvei 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**

40 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

#### **Pedoman FGD “Penyusunan Materi Teknis Pendayagunaan Sumber Dana Jangka Panjang”**

Dalam rangka kegiatan pengkajian Penyusunan Materi Teknis Pendayagunaan Sumber Dana Jangka Panjang pada Direktorat Jenderal Pembiayaan Perumahan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat , diperlukan kegiatan konsultasi dengan stakeholders dan oara pakar certempat di DKI Jakarta. Kegiatan konsultasi akan dilakukan dalam bentuk FGD (Focus Group Discussion).

Tujuan utama dari FGD ini adalah untuk mendapatkan data dan informasi tentang situasi dan kondisi existing mekanisme pendanaan jangka panjang yang ada saat ini. Secara khusus, FGD ini ditujukan untuk mengetahui :

- Menemu-kenali secara tepat dan akurat pengelolaan dana jangka Panjang untuk pembiayaan perumahan.
- Memperoleh kondisi eksisting mekanisme pendanaan jangka panjang untuk pembiayaan perumahan,
- Melakukan sinkronisasi dengan stakeholders dan para pakar mengenai mekanisme pendanaan jangka panjang untuk perumahan
- Memperoleh mapping potensi dan hambatan lainnya yang terkait dengan Dana Jangka Panjang untuk pembiayaan perumahan.
- Memperoleh data kondisi exsisting mengenai kebijakan pemerintah dalam sektor perumahan di Indonesia.
- Memperoleh data Model dan mekanisme pembiayaan jangka panjang untuk pembiayaan perumahan

Hasil yang diharapkan dari kegiatan FGD ini adalah:

- Adanya informasi pengelolaan dana jangka Panjang untuk pembiayaan perumahan.
- Adanya informasi kondisi existing mengenai kebijakan pemerintah dalam sektor perumahan di Indonesia
- Adanya informasi tentang mapping potensi dan hambatan lainnya yang terkait dengan Dana Jangka Panjang untuk pembiayaan perumahan
- Adanya informasi kondisi eksisting mekanisme pendanaan jangka panjang untuk pembiayaan perumahan.
- Adanya masukan dan saran dari hasil sinkronisasi dengan stakeholders dan para pakar mengenai mekanisme pendanaan jangka panjang untuk perumahan.
- Adanya informasi, tentang usulan Model dan mekanisme pembiayaan jangka panjang untuk pembiayaan perumahan.

Proses FGD difasilitasi oleh seorang tenaga ahli dan Tim perwakilan dari Direktorat Jenderal Pembiayaan Perumahan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat yang telah ditunjuk yang memiliki pengalaman sejenis dan terkait dengan Program. Tenaga ahli dan perwakilan setempat mempunyai tugas utama untuk memandu kelompok diskusi agar proses FGD berjalan dengan baik.

Dalam konteks kegiatan ini, fasilitator harus sabar dan piawai dalam memandu peserta FGD agar tetap fokus dalam pembahasan yang sesuai tema yang ditentukan, yaitu mencari informasi, pendapat dan masukan dari pemangku kepentingan yang mengerti permasalahan dan alternatif solusi dalam menunjang tujuan dari kegiatan ini, yaitu dalam kegiatan Penyusunan Materi Teknis Pendayagunaan Sumber Dana Jangka Panjang.



**Pengorganisasian pelaksanaan FGD**

Pelaksanaan FGD dilakukan oleh Tenaga ahli bersama perwakilan dari pihak pemberi pekerjaan. Adapun peserta FGD adalah :

- Tim Teknis dari Direktorat Jenderal Pembiayaan Perumahan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat
- Perwakilan Dinas terkait Bidang perumahan di daerah
- Perwakilan dari lembaga Keuangan Bank
- Perwakilan dari Bapetarum
- Perwakilan dari BPJS
- Pakar Pembiayaan Perumahan
- Asosiasi Pengembang Perumahan

FGD diusahakan dapat dilakukan dengan waktu maksimum 2 (dua) jam. Secara umum, susunan acara FGD seperti tampak pada tabel berikut, namun bisa dikembangkan sesuai situasi dan kondisi di lapangan, terutama mengenai pilihan waktu. Contoh susunan acaranya sebagai berikut:

| Waktu         | Acara                  | Petugas/Pemandu                                                                  | Durasi |
|---------------|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 08.00 – 08.30 | Cheking Peserta        | Koordinator Survey                                                               | 30'    |
| 08.30 – 08.35 | Pengantar Kegiatan FGD | Koordinator Survey/Tenaga Ahli                                                   | 5'     |
| 08.35 – 08.40 | Pembukaan              | Setelah diantarkan Tim, sebaiknya yang memberi sambutan dari Pihak Pemberi Kerja | 5'     |
| 08.40 – 10.40 | Proses Diskusi (FGD)   | Tenaga Ahli sebagai pemandu FGD                                                  | 120'   |
| 10.40 – 10.45 | Penutup                | Koordinator Survey/Tenaga Ahli                                                   | 5'     |

### Langkah-langkah pelaksanaan FGD

#### a. Persiapan FGD

Fasilitator melakukan koordinasi dengan Tim Teknis/Pemberi Kerja dengan agenda:

- (a) Menjelaskan maksud tujuan rencana FGD
- (b) Menjelaskan kriteria dan jumlah peserta FGD
- (c) Menyepakati waktu dan tempat FGD; tempat FGD bisa di Kantor Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat atau tempat lain yang direkomendasikan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. Ruangan yang dimaksud diupayakan yang nyaman.
- (d) Menyepakati pengelolaan FGD termasuk perlengkapan dan konsumsi.
- (e) Mengkonfirmasi kepastian peserta
- (f) Melakukan koordinasi dengan pihak Tim Teknis Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat untuk menyiapkan ruangan tempat FGD dengan posisi tempat duduk berbentuk letter U, O, atau segi empat.
- (g) Pembagian tugas dengan tim, ada yang pemandu, mencatat proses, merekam audio video, membuat dokumentasi foto serta membantu peralatan dan bahan.

(h) Mempersiapkan alat dan bahan yang dibutuhkan, antara lain :

- Kertas plano / karton manila (4 lembar)
- Lakban (1 strip)
- Spidol (2 buah)
- Alat rekam (tape recorder) jika ada
- Pengeras suara (jika ada dan dipandang perlu)
- Instrumen / Manual Panduan FGD
- Kamera (dokumentasi)
- Kertas dan Pulpen untuk notulen
- Daftar hadir peserta

b. Pelaksanaan FGD

- (a) Tim menyiapkan tata tertib pelaksanaan FGD
- (b) Tim harus datang lebih awal (1 jam) sebelum waktu pelaksanaan FGD.
- (c) Tim menyambut kedatangan para peserta dengan senyum dan menyalami mereka.
- (d) Tim mempersilahkan peserta untuk mengisi daftar hadir terlampir.
- (e) Tim hendaknya tidak memulai pembicaraan tentang tema FGD kepada peserta sebelum pembukaan resmi FGD dimulai.
- (f) Direktorat Jenderal Pembiayaan Perumahan atau aparat yang mewakili membuka secara resmi acara FGD dan meyerahkan pelaksanaan FGD pada panitia
- (g) Tim menjelaskan latar belakang, maksud dan tujuan FGD kepada para peserta
- (h) Tim menjelaskan teknis pelaksanaan FGD, setelah peserta FGD paham latar belakang, maksud dan tujuan FGD, sebagai berikut:



- Tim menyiapkan lembar kertas plano yang bisa di tempel pada papan tulis yang telah disiapkan. Jika tidak ada papan tulis, tempat duduk peserta FGD bisa diatur berbentuk U menghadap tembok atau papan yang datar yang bisa digunakan untuk menempel kertas plano.
- Jika ada kertas metaplan (bisa dibuat dari kertas manila dipotong ukuran 10 x 20 cm), peserta FGD diminta menuliskan gagasan untuk setiap topik yang didiskusikan, sesuai dengan permintaan pemandu FGD. Lalu hasil tulisan mereka ditempel pada kertas plano dengan double tip atau selotip kertas yang digulung kecil-kecil seperti kertas undian, yang berguna sebagai lem, namun mudah dicopot-copot untuk dipindahkan, jika ada koreksi.
- Jika tidak ada kertas meta plan peserta diminta pendapatnya lantas fasilitator menuliskan pendapat peserta FGD.

#### Panduan Pertanyaan FGD

Sebelum FGD, Tenaga ahli sebagai fasilitator harus mengumpulkan data dan informasi sebanyak mungkin yang berkaitan dengan issue-issue yang akan digali. Sumber data dan informasi adalah hasil konsultasi dengan tim teknis dan data sekunder dari lapangan.

#### **4) 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 intrepretasi data serta penyusunan rekomendasi dan penyusunan laporan.

### **3.2.2. 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.

### **3.2.3 ANALISIS DAN PENGOLAHAN DATA**

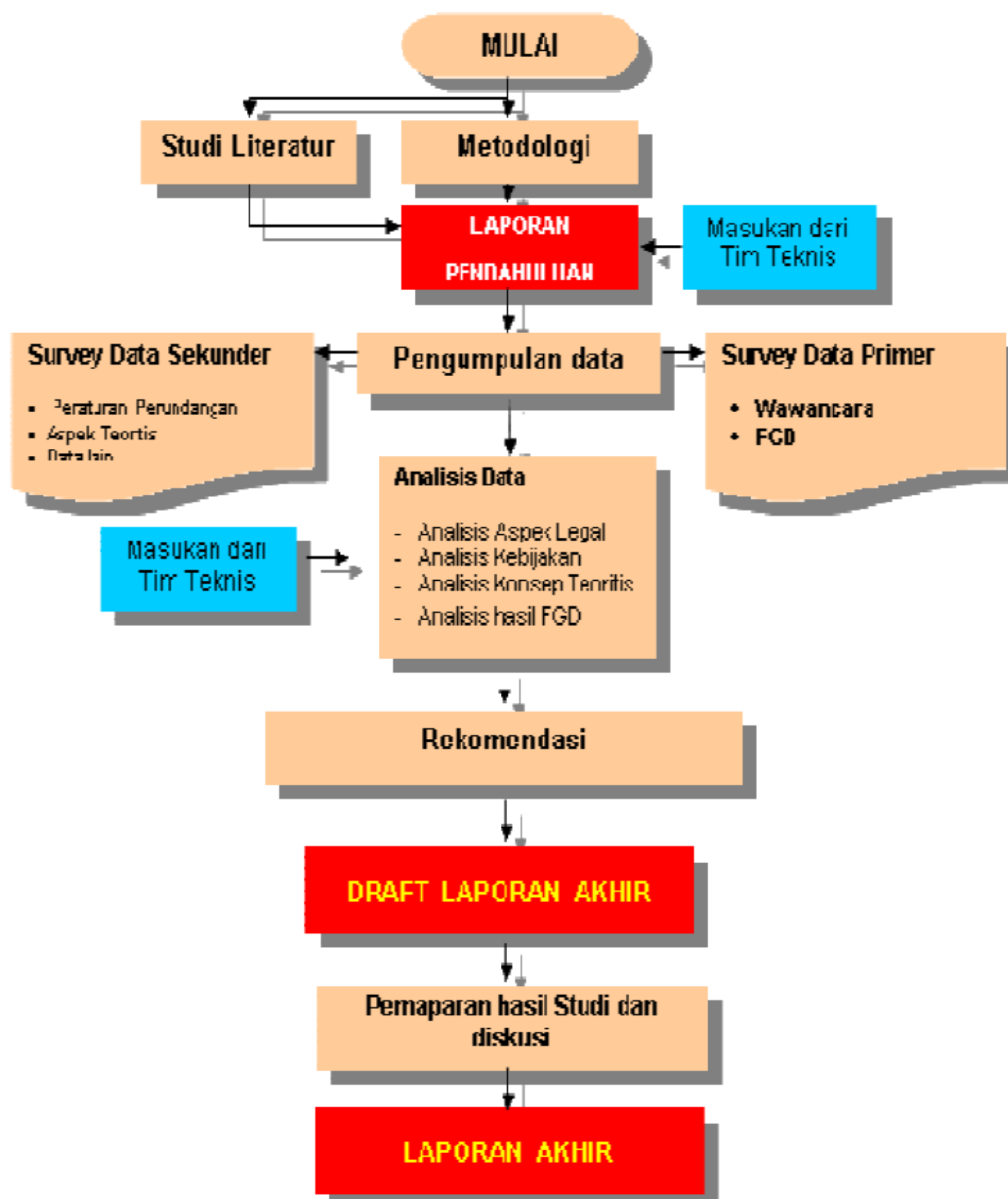
Data yang diperoleh dari hasil studi wawancara (data primer) maupun studi pustaka (data sekunder) tersebut kemudian dilakukan analisis dengan metode deskriptif kualitatif dan kuantitatif, sehingga diharapkan akan mengungkap berbagai permasalahan yang dihadapi tersebut secara mendasar. Dengan demikian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

### **3.3. DESAIN DAN KERANGKA PIKIR PEKERJAAN**

Berdasarkan tujuan, sasaran, kajian pusataka dan metologi pelaksanaan pekerjaan, maka desain dan kerangka piker Pekerjaan Penyusunan Materi Teknis Pendayagunaan Sumber Dana Jangka Panjang Untuk Pembiayaan Perumahan seperti tertera pada Gambar 3.1.

**Gambar 3.1.**

Metode Penyusunan Materi Teknis Pendayagunaan Sumber Dana Jangka Panjang Untuk Pembiayaan Perumahan







#### **4.1. LEMBAGA PEMBIAYAAN DANA JANGKA PANJANG PERUMAHAN**

##### **4.1.1. BPJS KETENAGAKERJAAN**

##### **PROFIL <sup>3</sup>BPJS KETENAGAKERJAAN**

Penyelenggaraan program jaminan sosial merupakan salah satu tanggung jawab dan kewajiban Negara - untuk memberikan perlindungan sosial ekonomi kepada masyarakat. Sesuai dengan kondisi kemampuan keuangan Negara. Indonesia seperti halnya negara berkembang lainnya, mengembangkan program jaminan sosial berdasarkan funded social security, yaitu jaminan sosial yang didanai oleh peserta dan masih terbatas pada masyarakat pekerja di sektor formal.

Sejarah terbentuknya PT Jamsostek (Persero) mengalami proses yang panjang, dimulai dari UU No.33/1947 jo UU No.2/1951 tentang kecelakaan kerja, Peraturan Menteri Perburuhan (PMP) No.48/1952 jo PMP No.8/1956 tentang pengaturan bantuan untuk usaha penyelenggaraan kesehatan buruh, PMP No.15/1957 tentang pembentukan Yayasan Sosial Buruh, PMP No.5/1964 tentang pembentukan Yayasan Dana Jaminan



Sosial (YDJS), diberlakukannya UU No.14/1969 tentang Pokok-pokok Tenaga Kerja. Secara kronologis proses lahirnya asuransi sosial tenaga kerja semakin transparan.

Setelah mengalami kemajuan dan perkembangan, baik menyangkut landasan hukum, bentuk perlindungan maupun cara penyelenggaraan, pada tahun 1977 diperoleh suatu tonggak sejarah penting dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah (PP) No.33 tahun 1977 tentang pelaksanaan program asuransi sosial tenaga kerja (ASTEK), yang mewajibkan setiap pemberi kerja/pengusaha swasta dan BUMN untuk mengikuti program ASTEK. Terbit pula PP No.34/1977 tentang pembentukan wadah penyelenggara ASTEK yaitu Perum Astek.

Tonggak penting berikutnya adalah lahirnya UU No.3 tahun 1992 tentang Jaminan Sosial Tenaga Kerja (JAMSOSTEK). Dan melalui PP No.36/1995 ditetapkannya PT Jamsostek sebagai badan penyelenggara Jaminan Sosial Tenaga Kerja. Program Jamsostek memberikan perlindungan dasar untuk memenuhi kebutuhan minimal bagi tenaga kerja dan keluarganya, dengan memberikan kepastian berlangsungnya arus penerimaan penghasilan keluarga sebagai pengganti sebagian atau seluruhnya penghasilan yang hilang, akibat risiko sosial.

Selanjutnya pada akhir tahun 2004, Pemerintah juga menerbitkan UU Nomor 40 Tahun 2004 tentang Sistem Jaminan Sosial Nasional. Undang-undang itu berhubungan dengan Amandemen UUD 1945 tentang perubahan pasal 34 ayat 2, yang kini berbunyi: "Negara mengembangkan sistem jaminan sosial bagi seluruh rakyat dan memberdayakan masyarakat yang lemah dan tidak mampu sesuai dengan martabat kemanusiaan". Manfaat perlindungan tersebut dapat memberikan rasa aman kepada pekerja sehingga dapat lebih berkonsentrasi dalam meningkatkan motivasi maupun produktivitas kerja.

Kiprah Perusahaan PT Jamsostek (Persero) yang mengedepankan kepentingan dan hak normatif Tenaga Kerja di Indonesia dengan memberikan perlindungan 4 (empat) program, yang mencakup Program Jaminan Kecelakaan Kerja (JKK), Jaminan Kematian (JKM), Jaminan Hari Tua (JHT) dan Jaminan Pemeliharaan Kesehatan (JPK) bagi seluruh tenaga kerja dan keluarganya terus berlanjutnya hingga berlakunya UU No 24 Tahun 2011.

Tahun 2011, ditetapkanlah UU No 24 Tahun 2011 tentang Badan Penyelenggara Jaminan Sosial. Sesuai dengan amanat undang-undang, tanggal 1 Januari 2014 PT Jamsostek akan berubah menjadi Badan Hukum Publik. PT Jamsostek (Persero) yang bertransformasi menjadi BPJS (Badan Penyelenggara Jaminan Sosial) Ketenagakerjaan tetap dipercaya untuk menyelenggarakan program jaminan sosial tenaga kerja, yang meliputi JKK, JKM, JHT dengan penambahan Jaminan Pensiun mulai 1 Juli 2015.

Menyadari besar dan mulianya tanggung jawab tersebut, BPJS Ketenagakerjaan pun terus meningkatkan kompetensi di seluruh lini pelayanan sambil mengembangkan berbagai program dan manfaat yang langsung dapat dinikmati oleh pekerja dan keluarganya.

Kini dengan sistem penyelenggaraan yang semakin maju, program BPJS Ketenagakerjaan tidak hanya memberikan manfaat kepada pekerja dan pengusaha saja, tetapi juga memberikan kontribusi penting bagi peningkatan pertumbuhan ekonomi bangsa dan kesejahteraan masyarakat Indonesia ok.

#### **4.1.2. BAPERTARUM\_PNS**

##### **20 SEJARAH**

Rumah sebagai kebutuhan dasar manusia, disamping sandang dan pangan, merupakan harapan setiap manusia untuk dapat memenuhinya. Dari tiga kebutuhan dasar tersebut, pemenuhan kebutuhan akan rumah merupakan hal yang paling sulit dijangkau oleh masyarakat Indonesia pada umumnya dan Pegawai Negeri Sipil (PNS) pada khususnya .

Pegawai Negeri Sipil yang jumlahnya hampir mencapai 3,9 juta orang dan tersebar diseluruh Indonesia tersebut terdiri dari berbagai golongan yaitu mulai dari golongan I sampai dengan IV, yang berarti juga terdapat perbedaan penghasilan, yang berpengaruh kepada kemampuan dalam memenuhi kebutuhan dasarnya, terutama rumah.



BAPERTARUM-PNS didirikan berdasarkan keputusan Presiden RI Nomor 14 Tahun 1993 tentang Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil, sebagaimana telah diubah dengan Keputusan Presiden Nomor 46 Tahun 1994.

Yang melatarbelakangi didirikannya BAPERTARUM-PNS, antara lain :

- 1) Sebagai upaya untuk meningkatkan kesejahteraan Pegawai Negeri Sipil untuk memiliki rumah yang layak.
- 2) Terbatasnya kemampuan Pegawai Negeri Sipil untuk membayar uangmuka pembelian rumah dengan fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah atau KPR
- 3) Tabungan perumahan PNS dapat membentuk dana untuk mengatasi kendala tersebut yang merupakan kegotong-royongan diantara Pegawai Negeri Sipil dalam upaya peningkatan kesejahteraan antara Pegawai Negeri Sipil.

Sejak didirikan tahun 1993 BAPERTARUM-PNS telah melakukan beberapa kebijakan dan upaya yang bertujuan untuk semakin meningkatkan pelayanannya kepada PNS.

#### **VISI DAN MISI BAPERTARUM-PNS**

##### **Visi**

Menjadi pengelola Taperum-PNS yang bereputasi baik dan dipercaya serta handal dalam pemupukan dan pengelolaan dana perumahan

##### **Misi**

- 1) Memberikan kemampuan kepada PNS dan kepada masyarakat yang berpenghasilan tetap dalam pemilikan rumah yang layak melalui bantuan pembiayaan dari dana tabungan perumahan PNS dan dana perumahan lain dari masyarakat non PNS, serta bantuan pemerintah dan bantuan fasilitas pembiayaan dari lembaga keuangan perbankan dan non perbankan, serta bantuan fasilitas teknis dengan bekerjasama secara kemitraan strategis dengan pihak terkait dalam pengadaan rumah

- 2) Memberikan pelayanan yang terintegrasi dan memuaskan dengan pengelolaan serta pemupukan dana untuk pembiayaan perumahan yang bernilai bagi PNS dan masyarakat berpenghasilan tetap, sehingga berkontribusi dalam mendukung pemerintah memenuhi kebutuhan rumah untuk masyarakat

**DASAR HUKUM BAPERTARUM\_PNS**

- Peraturan Menteri PUPR No.22 Th.2015 tentang Tentang Fasilitas Bantuan Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil
- Keputusan Menteri PUPR No.289 Th.2015 Tentang Besaran Fasilitas Bantuan Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil
- Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 11 Tahun 2014 tentang TBUM Bagi PNS Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 11 Tahun 2014 tentang TBUM Bagi PNS
- Permenpera Nomor 17 Tahun 2012 Tentang Tambahan Bantuan Uang Muka dan Bantuan Sebagian Biaya Membangun
- Kepmenpera Nomor 1-KPTS-1995 Tentang Perubahan Bantuan Pemilikan Rumah Bagi PNS
- Keputusan Presiden Nomor 14 Tahun 1993 tentang Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil Tentang Taperum-PNS
- Permenpera No. 15 Th. 2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pengadaan Perumahan dengan Dukungan Bantuan FLPP
- Permenpera No. 14 Th. 2010 Tentang Pengadaan Perumahan dengan Dukungan Bantuan FLPP
- Permenpera No. 03 Th. 2009 Tentang Pemberhentian Bantuan Kepada Gol IVa dan IVb
- Permenpera No. 12 Th 2011 Tentang Tambahan BUM dan BM bagi PNS
- Keppres Nomor 46 Th. 1994 Tentang Perubahan Keppres Nomor 14 Th. 1993 ttg TAPERUM-PNS

- Permenkeu No. 31 Th. 2011 Tentang Perubahan Kedua atas PMK No. 36 Th. 2007 ttg Batasan RS, RSS, dst.

## LAYANAN BAPERTARUM PNS

### <sup>27</sup>1) Bantuan Uang Muka

Bantuan Uang Muka KPR adalah manfaat yang diberikan dalam rangka memenuhi sebagian uang muka pembelian rumah yang dilakukan melalui KPR. Besarnya manfaat yang diberikan dibedakan berdasarkan golongan PNS

Rp. 1,2 juta untuk golongan I

Rp. 1,5 juta untuk golongan II

Rp. 1,8 juta untuk golongan III

#### Persyaratan Pengajuan

- PNS aktif dan belum memanfaatkan layanan Tabungan Perumahan.
- PNS yang telah memiliki masa menabung Tabungan Perumahan minimal 5 tahun.
- PNS yang belum memiliki rumah.
- PNS aktif golongan I,II, dan III dengan akad KPR yang berlaku sejak 1 Januari 2006.
- Tidak dalam Masa Persiapan Pensiun atau 1 tahun sebelum batas usia pensiun.

#### Dokumen Persyaratan

- Fotocopy Kartu Pegawai (KARPEG) dan SK Kepangkatan terakhir.
- Fotocopy (lampirkan salah satu dari) :
  - Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (dilegalisir penerbit).
  - Surat Alih Debitur (dilegalisir penerbit).



- Surat Perjanjian Sewa Beli Rumah Negara.(dilegalisir penerbit)
- Fotocopy buku tabungan atas nama pemohon.
- Surat Kuasa Pencairan (Standing Instruction) bagi pengembang yang mengurus Bantuan Uang Muka KPR.

#### Prosedur Pengajuan

- Mengisi formulir permohonan (dapat di download dari web Bapertarum-PNS).
- Formulir yang telah diisi, dilampiri dengan dokumen persyaratan.
- Berkas lengkap dikirim langsung atau melalui pos ke alamat : Wisma Iskandarsyah Blok B2 – B3, Jalan Iskandarsyah Raya Kav. 12-14, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan – 12160.

## 2) Bantuan Tabungan Perumahan (BTP)

Bantuan Tabungan Perumahan adalah bantuan dana dari hasil pemupukan yang tidak harus dikembalikan untuk digunakan oleh PNS dalam memenuhi kebutuhan uang muka pembelian rumah sejahtera melalui kredit/pembiayaan kepemilikan rumah atau kredit/ pembiayaan membangun rumah diatas tanah sendiri, termasuk untuk biaya-biaya terkait kredit/pembiayaan rumah atau yang dipersyaratkan oleh bank.

Besarnya manfaat Bantuan Tabungan Perumahan Rp.4.000.000 (empat juta rupiah)

#### Persyaratan Umum

- PNS aktif golongan I, II, III, dan IV.
- Memiliki masa kerja minimal 5 tahun.
- Belum memiliki rumah.
- Akad Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di atas tanggal 25 Mei 2015
- Belum memanfaatkan bantuan dari BAPERTARUM-PNS.
- Bukan PNS dilingkungan TNI/POLRI/Kemhan

- PNS Golongan I,II, dan III harus mengajukan bersamaan dengan produk Bantuan Uang Muka (BUM)

#### Dokumen Persyaratan

- Fotocopy Kartu Pegawai (KARPEG) dan SK Kepangkatan terakhir.
- Fotocopy Perjanjian KPR(dilegalisir penerbit).
- Fotocopy buku tabungan atas nama pemohon.
- Surat Kuasa Pencairan (Standing Instruction) bagi pengembang yang mengurus Bantuan Tabungan Perumahan.

#### Prosedur Pengajuan di Bank Pelaksana

- Mengisi formulir permohonan, melampirkan Fotocopy Karpeg, dan SK Kepangkatan terakhir.
- Dokumen diajukan ke Bank Pelaksana bersamaan dengan pengajuan KPR.
- Bank Pelaksana memproses pengajuan Bantuan BAPERTARUM-PNS dan KPR
- Bank Pelaksana meminta rekomendasi ke BAPERTARUM-PNS
- BAPERTARUM-PNS melakukan verifikasi.
- Akad KPR di Bank Pelaksana.
- Realisasi di Bank Pelaksana.

#### Prosedur Pengajuan non Bank Pelaksana

- Mengisi formulir permohonan, melampirkan Fotocopy Karpeg, SK Kepangkatan terakhir, Foto copy Surat Perjanjian KPR dilegalisir oleh Bank Penerbit, dan Fotocopy Buku Tabungan
- Fotocopy Kartu Pegawai (KARPEG) dan SK Kepangkatan terakhir.
- Fotocopy Perjanjian KPR(dilegalisir penerbit).
- Fotocopy buku tabungan atas nama pemohon.

- Surat Kuasa Pencairan (Standing Instruction) bagi pengembang yang mengurus Bantuan Tabungan Perumahan.

#### Prosedur Pengajuan di Bank Pelaksana

- Mengisi formulir permohonan, <sup>18</sup> melampirkan Fotocopy Karpeg, dan SK Kepangkatan terakhir.
- Dokumen diajukan ke Bank Pelaksana bersamaan dengan pengajuan KPR.
- Bank Pelaksana memproses pengajuan Bantuan BAPERTARUM-PNS dan KPR
- Bank Pelaksana meminta rekomendasi ke BAPERTARUM-PNS
- BAPERTARUM-PNS melakukan verifikasi.
- Akad KPR di Bank Pelaksana.
- Realisasi di Bank Pelaksana.

#### Prosedur Pengajuan non Bank Pelaksana

- Mengisi formulir permohonan, melampirkan Fotocopy Karpeg, SK Kepangkatan terakhir, Foto copy Surat Perjanjian KPR dilegalisir oleh Bank Penerbit, dan Fotocopy Buku Tabungan
- Berkas lengkap dikirim langsung atau melalui pos ke alamat : BAPERTARUM-PNS Wisma Iskandarsyah Blok B2 B3, Jalan Iskandarsyah Raya Kav. 12-14, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan 12160

### 3) Bantuan Sebagian Biaya Membangun Rumah

Sebagian Biaya Membangun Rumah diatas Tanah Sendiri bagi PNS yang memiliki tanah atas nama yang bersangkutan/pasangan serta belum ada bangunannya dan akan dibangun rumah.

Besarnya Biaya Membangun yang diberikan untuk masing-masing golongan yaitu :

- Rp 1.200.000,- untuk PNS golongan I
- Rp 1.500.000,- untuk PNS golongan II



- Rp 1.800.000,- untuk PNS golongan III

#### Persyaratan Umum

- PNS aktif golongan I,II, dan III
- Memiliki masa kerja paling singkat 5 tahun
- Belum pernah menerima dan memanfaatkan layanan TAPERUM-PNS
- Belum memiliki rumah

#### Dokumen Persyaratan Pengajuan BM

- Mengisi formulir permohonan.
- Fotocopy Kartu Pegawai (KARPEG) dan SK Kepangkatan Terakhir.
- Fotocopy Perjanjian Kredit Membangun Rumah dan dilegalisir Bank Penerbit.
- Fotocopy buku tabungan atas nama pemohon.

#### 4) <sup>31</sup> Tambahan Bantuan Membangun (TBM)

Tambahan Bantuan Membangun (TBM) adalah bantuan dana dari BAPERTARUM-PNS berupa pinjaman lunak yang harus dikembalikan, untuk membantu memenuhi sebagian biaya membangun rumah dengan fasilitas Kredit Membangun Rumah (KMR).

#### Pesyaratan Umum

- PNS aktif golongan I, II, III, dan IV.
- Memiliki masa kerja minimal 5 tahun.
- Belum memiliki rumah.
- Belum memanfaatkan bantuan dari BAPERTARUM-PNS.

#### Ketentuan Umum

- PNS berhak memanfaatkan program dengan rincian sebagai berikut :

- Program TBM bersamaan dengan Program Bantuan Sebagian Biaya Membangun (BM)
- Program TBM saja.
- Program BM saja.
- Jangka waktu TBM paling lama 15 tahun.
- Dilakukan melalui bank pelaksana yang telah bekerjasama dengan BAPERTARUM-PNS.
- Program layanan TBM dapat digunakan untuk pembangunan rumah baru, melalui program Fasilitas Kredit Membangun Rumah di Bank Pelaksana.
- Proses pelaksanaan TBM dilakukan bersamaan dengan proses pengajuan Fasilitas Pembiayaan Pembangunan Rumah.
- Rumah harus dibangun diatas lahan milik PNS dan harus terkait dengan Fasilitas Kredit Membangun Rumah (KMR) di Bank Pelaksana.

#### Plafond TBM

- Tambahan Biaya Membangun Rp 20 Juta
- Suku Bunga Pengembalian :
- Golongan : I. 3,25%, II. 6%, III. 6%, IV. 7%

#### Bank Pelaksana

- Bank Tabungan Negara (Bank BTN)
- Bank Pembangunan Daerah Nusa Tenggara Barat (Bank NTB)

### 5) Pengembalian Tabungan

Pengembalian Tabungan<sup>18</sup> merupakan pengembalian seluruh iuran Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil, kepada PNS yang berhenti bekerja karena pensiun,

meninggal dunia atau berhenti bekerja karena sebab-sebab lain, dimana selama dinas aktif nya belum pernah memanfaatkan bantuan.

#### Persyaratan

- Mengisi formulir yang kemudian dimintakan rekomendasi oleh pejabat kepegawaian serta distempel instansi.
- Fotocopy Kartu Pegawai (KARPEG) atau Kartu Identitas Pensiun (KARIP)
- Fotocopy Surat Keputusan Golongan dimulai 1 (satu) tingkat dibawah tahun 1993, SK Perubahan Golongan, dan SK Pensiun.

#### Tambahan Persyaratan

- Bagi yang pengurusannya diwakilkan : Membawa Surat Kuasa (Asli) bermaterai dari yang berhak kepada yang diberi hak.
- Bagi yang pensiun sebelum 1 Juli 2003 : Membawa voucher asli pembayaran pensiun tipe 310 dari PT Taspen yang memperlihatkan perincian pembayaran Taperum, berikut fotocopynya.
- Bagi yang meninggal dunia :
  - Fotocopy KTP ahli waris
  - Fotocopy 1 (satu) rangkap Surat Keterangan Penghentian Pembayaran gaji (SKPP).
  - Surat Keterangan Kematian dari Camat setempat.
  - Surat Keterangan Ahli Waris dari Camat setempat.
- Bagi pengajuan di PT.TASPEN : KARPEG, SK Pensiun, Formulir JHT dari Taspen.

#### Prosedur Pencairan

- PNS yang pensiun atau ahli waris atau yang diberi kuasa, mengambil formulir Pengembalian Tabungan dikantor Bank BRI atau BKD atau Bagian



Kepegawaian di Instansi masing-masing atau download di website Bapertarum-PNS.

- Mengisi formulir Pengembalian Tabungan dan kemudian meminta rekomendasi serta stempel dari pejabat kepegawaian.
- Formulir Pengembalian Tabungan yang sudah diisi lengkap beserta berkas kelengkapannya dibawa ke kantor Cabang Bank BRI terdekat.
- Pencairan dana tabungan perumahan PNS dilakukan di kantor Bank BRI.
- Pencairan dana tabungan bagi pensiunan TMT 1 Juni 2015 dapat dilakukan di PT.TASPEN

#### Perhitungan Dan Besaran Iuran

- Perhitungan Pengembalian Tabungan merupakan akumulasi dari iuran tabungan yang dipotong setiap bulannya dari gaji PNS sesuai dengan golongan, yaitu :
  - Golongan I : Rp 3.000,-
  - Golongan II : Rp 5.000,-
  - Golongan III : Rp 7.000,-
  - Golongan IV : Rp10.000,-
- Perhitungan tersebut dilakukan sejak 1 Januari 1993 sampai dengan yang bersangkutan berhenti bekerja, yang disebabkan pensiun, meninggal dunia, atau sebab-sebab lain.

## LAPORAN AKHIR

Penyusunan Materi Teknis Pendayagunaan Sumber Dana Jangka Panjang untuk Pembiayaan Perumahan

### Laporan Keuangan Bapertarum-PNS

| LAPORAN POSISI KEUANGAN                              |         |                          |                          |
|------------------------------------------------------|---------|--------------------------|--------------------------|
| Tanggal 31 Agustus 2014                              |         |                          |                          |
| (Dalam Rupiah)                                       |         |                          |                          |
|                                                      | Catatan | JULI                     | AGUSTUS                  |
| <b>AKTIVA</b>                                        |         |                          |                          |
| Kas dan Setara Kas                                   | A.1     | 2,792,711,803,738        | 2,836,099,199,666        |
| Uang Muka                                            | A.2     | 216,639,000              | 151,693,500              |
| Piutang Bunga Deposito & Surat Berharga              | A.3     | 49,971,767,491           | 49,556,690,066           |
| Piutang Lain-Lain                                    | A.4     | 257,136,289              | 246,342,671              |
| Aktiva Tetap                                         | A.5     | 11,585,478,679           | 11,668,628,679           |
| Akumulasi Penyusutan                                 | A.5     | (8,383,648,203)          | (8,465,252,765)          |
| Nilai Tercatat                                       |         | 3,201,830,476            | 3,203,375,914            |
| Investasi Jangka Panjang                             |         |                          |                          |
| Surat Berharga                                       | A.6     | 99,723,490,442           | 90,155,754,815           |
| Realisasi Pinjaman Uang Muka                         | A.6     | 39,861,543,901           | 39,944,829,656           |
| Realisasi Pinjaman Biaya Membangun                   | A.6     | 79,771,740               | 79,890,650               |
| Realisasi Pinjaman Rusunami                          | A.6     | 15,471,513               | 15,524,804               |
| Realisasi Kredit Konstruksi                          | A.6     |                          |                          |
| Realisasi Tambahan Bantuan Uang Muka/Biaya Membangun | A.6     | 6,594,547,189            | 6,637,458,400            |
| Sub Total Investasi Jangka Panjang                   |         | 146,274,824,785          | 136,833,458,325          |
| Dana Terikat Permanen                                | A.7     | 5,886,352,024,576        | 5,945,122,929,928        |
| Aktiva Tidak Berwujud                                | A.8     | 4,077,557,370            | 4,077,557,370            |
| Akumulasi Penyusutan                                 | A.8     | (3,804,820,487)          | (3,844,951,557)          |
| Nilai Tercatat                                       |         | 272,736,883              | 232,605,813              |
| Aktiva Lain-Lain                                     | A.9     | 3,577,493,831            | 3,577,493,831            |
| <b>TOTAL AKTIVA</b>                                  |         | <b>8,882,836,257,070</b> | <b>8,975,623,789,714</b> |
| <b>KEWAJIBAN DAN AKTIVA BERSIH</b>                   |         |                          |                          |
| <b>KEWAJIBAN:</b>                                    |         |                          |                          |
| Hutang Pajak                                         | A.10    | 174,894,498              | 87,942,714               |
| Utang Lainnya                                        | A.10    | 141,370,000              | 200,170,000              |
| Kewajiban Imbalan Pasca Kerja                        | A.10    | 4,950,727,488            | 4,950,727,488            |
| Iuran Taperaum PNS                                   | A.10    | 6,455,721,324,359        | 6,480,416,756,328        |
| Realisasi Bantuan Uang Muka KPR                      | A.10    | (860,049,427,130)        | (860,275,327,130)        |
| Realisasi Bantuan Biaya Membangun                    | A.10    | (820,296,347,080)        | (820,296,347,080)        |
| Realisasi Pengembalian Tabungan                      | A.10    | (1,230,525,098,130)      | (1,236,658,362,130)      |
| Subtotal Realisasi Bantuan & Pengembalian Tabungan   | A.10    | (2,910,870,872,340)      | (2,917,230,036,340)      |
| Nilai Tercatat                                       |         | 3,544,850,452,019        | 3,563,188,719,988        |
| <b>SUBTOTAL KEWAJIBAN</b>                            |         | <b>3,550,117,444,005</b> | <b>3,568,425,560,190</b> |
| <b>AKTIVA BERSIH</b>                                 |         |                          |                          |
| Aktiva Bersih Tidak Terikat                          |         |                          |                          |
| Saldo Aktiva Bersih Tidak Terikat                    |         | 1,701,206,366,754        | 1,725,521,421,743        |
| Kenaikan (Penurunan) Aktiva Bersih Tidak Terikat     | B.1     | 24,315,054,989           | 24,761,358,927           |
| Aktiva Bersih Terikat Temporer                       |         |                          |                          |
| Saldo Aktiva Bersih Terikat Temporer                 |         | 257,558,888,024          | 257,704,865,949          |
| Kenaikan (Penurunan) Aktiva Bersih Terikat Temporer  | B.2     | 148,197,926              | 148,554,921              |
| Aktiva Bersih Terikat Permanen                       |         |                          |                          |
| Saldo Aktiva Bersih Terikat Permanen                 |         | 3,300,938,891,554        | 3,340,492,525,373        |
| Kenaikan (Penurunan) Aktiva Bersih Terikat Permanen  | B.3     | 48,553,533,820           | 49,569,504,610           |
| <b>SUBTOTAL AKTIVA BERSIH</b>                        |         | <b>5,332,718,813,065</b> | <b>5,407,198,229,524</b> |
| <b>TOTAL KEWAJIBAN DAN AKTIVA BERSIH</b>             |         | <b>8,882,836,257,070</b> | <b>8,975,623,789,714</b> |

Sumber : Bapertarum-PNS

**LAPORAN AKHIR**

*Penyusunan Materi Teknis Pendayagunaan Sumber Dana Jangka Panjang untuk Pembiayaan Perumahan*

| LAPORAN AKTIVITAS<br>Tanggal 31 Agustus 2014<br>(Dalam Rupiah) |         |                          |                          |
|----------------------------------------------------------------|---------|--------------------------|--------------------------|
|                                                                | Catatan | JULI                     | AGUSTUS                  |
| <b>PERUBAHAN AKTIVA BERSIH TIDAK TERIKAT</b>                   |         |                          |                          |
| <b>Pendapatan</b>                                              |         |                          |                          |
| Jasa Giro                                                      | B.1     | 29,648,557               | 41,204,289               |
| Bunga Deposito ≤ 3 Bulan                                       | B.1     | 25,076,058,981           | 25,371,284,228           |
| Bunga Pinjaman Perumnas                                        | B.1     | 750,000,000              | -                        |
| Bunga Surat Berharga                                           | B.1     | 678,673,755              | 839,040,226              |
| Pendapatan Lain-lain                                           | B.1     | 14,000,000               | -                        |
| <b>Jumlah Pendapatan</b>                                       |         | <b>26,548,381,293</b>    | <b>26,251,528,722</b>    |
| <b>Beban Manajemen</b>                                         |         |                          |                          |
| Beban Manajemen dan Umum                                       | B.1     | 2,009,094,731            | 1,201,639,639            |
| Beban Penyusutan Aktiva Tetap dan Amortisasi                   | B.1     | 125,170,184              | 121,735,632              |
| Beban Lain-lain                                                | B.1     | 99,061,389               | 166,795,524              |
| <b>Jumlah Beban Manajemen</b>                                  |         | <b>2,233,326,304</b>     | <b>1,490,171,795</b>     |
| <b>Kenaikan (Penurunan) Aktiva Bersih Tidak Terikat</b>        |         | <b>24,315,054,989</b>    | <b>24,761,356,927</b>    |
| <b>PERUBAHAN AKTIVA BERSIH TERIKAT TEMPORER</b>                |         |                          |                          |
| <b>Pendapatan</b>                                              |         |                          |                          |
| Jasa Giro Pinjaman Uang Muka                                   | B.2     | 132,605,874              | 132,970,494              |
| Jasa Giro Pinjaman Biaya Membangun                             | B.2     | 118,910                  | 118,910                  |
| Jasa Giro Rusunami                                             | B.2     | 53,108                   | 53,291                   |
| Jasa Giro Tambahan BUM/BM                                      | B.2     | 15,420,034               | 15,412,227               |
| <b>Kenaikan (Penurunan) Aktiva Bersih Terikat Temporer</b>     |         | <b>148,197,926</b>       | <b>148,554,921</b>       |
| <b>PERUBAHAN AKTIVA BERSIH TERIKAT PERMANEN</b>                |         |                          |                          |
| <b>Pendapatan</b>                                              |         |                          |                          |
| Jasa Giro                                                      | B.3     | 1,802,798                | 4,358,933                |
| Bunga Deposito                                                 | B.3     | 48,551,831,022           | 49,565,145,677           |
| <b>Kenaikan (Penurunan) Aktiva Bersih Terikat Permanen</b>     |         | <b>48,553,633,820</b>    | <b>49,569,504,610</b>    |
| <b>TOTAL KENAIKAN (PENURUNAN) AKTIVA BERSIH</b>                |         | <b>73,016,886,734</b>    | <b>74,479,416,459</b>    |
| <b>AKTIVA BERSIH AWAL BULAN</b>                                |         | <b>5,259,701,926,331</b> | <b>5,332,718,813,065</b> |
| <b>AKTIVA BERSIH AKHIR BULAN</b>                               |         | <b>5,332,718,813,065</b> | <b>5,407,198,229,524</b> |

Sumber : Bapertarum-PNS



## LAPORAN AKHIR

Penyusunan Materi Teknis Pendayagunaan Sumber Dana Jangka Panjang untuk Pembiayaan Perumahan

| LAPORAN ARUS KAS                                                         |                          |                          |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Tanggal 31 Agustus 2014<br>(Dalam Rupiah)                                |                          |                          |
|                                                                          | JULI                     | AGUSTUS                  |
| <b>ALIRAN KAS DARI AKTIVITAS OPERASIONAL</b>                             |                          |                          |
| <b>Sumber Dana Utama</b>                                                 |                          |                          |
| Iuran Taperum-PNS                                                        | 19,044,730,427           | 14,815,969,781           |
| Iuran PNS di Angkasa Pura & Perum Bulog                                  | 2,415,000                | 2,149,000                |
| <b>Jumlah Sumber Dana Utama</b>                                          | <b>19,047,145,427</b>    | <b>14,818,118,781</b>    |
| <b>Penggunaan Dana Utama</b>                                             |                          |                          |
| Penyaluran Bantuan                                                       |                          |                          |
| Bantuan Uang Muka                                                        | 213,300,000              | 225,900,000              |
| Biaya Membangun                                                          | 3,600,000                | -                        |
| Pengembalian Tabungan                                                    | 6,673,696,800            | 6,133,264,000            |
| Pinjaman Uang Muka                                                       | (180,699,183)            | (49,684,739)             |
| Tambahkan Bantuan Uang Muka/Biaya Membangun                              | (18,272,022)             | 27,498,985               |
| Biaya Administrasi Penyaluran & Adm. Dan Jasa Pelayanan                  | 354,500,697              | 83,320,182               |
| <b>Jumlah Penggunaan Dana Utama</b>                                      | <b>7,046,126,292</b>     | <b>6,420,298,428</b>     |
| <b>Sumber Dana Tambahan</b>                                              |                          |                          |
| Jasa Giro Menpera                                                        | 29,648,557               | 41,204,269               |
| Bunga Deposito Menpera                                                   | 24,128,408,219           | 25,071,380,275           |
| Bunga Pinjaman                                                           | 750,000,000              | -                        |
| Bunga Efek Beragun Aset                                                  | -                        | 2,229,928,049            |
| Pendapatan Lain-lain                                                     | 14,000,000               | -                        |
| <b>Jumlah Sumber Dana Tambahan</b>                                       | <b>24,922,056,776</b>    | <b>27,342,512,593</b>    |
| <b>Penggunaan Dana Tambahan</b>                                          |                          |                          |
| Beban Manajemen dan Umum                                                 | 1,838,194,334            | 1,053,373,957            |
| Beban Lain-lain                                                          | 99,055,389               | 166,790,524              |
| <b>Jumlah Penggunaan Dana Tambahan</b>                                   | <b>1,937,249,723</b>     | <b>1,220,164,481</b>     |
| <b>Kenalkan (Penurunan) Aliran Kas Dana dari Aktivitas Operasional :</b> | <b>34,985,825,188</b>    | <b>34,520,168,465</b>    |
| <b>ALIRAN KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>                               |                          |                          |
| <b>Penggunaan Dana</b>                                                   |                          |                          |
| Pembelian Aktiva Tetap dan Ak.Tidak Berwujud                             | 4,750,000                | 83,150,000               |
| Amortisasi Efek Beragun Aset Danareksa BTN 02                            | -                        | (9,567,735,627)          |
| <b>Jumlah Penggunaan Dana</b>                                            | <b>4,750,000</b>         | <b>(9,484,585,627)</b>   |
| <b>Kenaikan (Penurunan) Aliran Kas dari Aktivitas Investasi :</b>        | <b>(4,750,000)</b>       | <b>9,484,585,627</b>     |
| <b>ALIRAN KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>                               |                          |                          |
| <b>Sumber Dana</b>                                                       |                          |                          |
| Utang Lainnya                                                            | 64,950,000               | 58,800,000               |
| <b>Jumlah Sumber Dana</b>                                                | <b>64,950,000</b>        | <b>58,800,000</b>        |
| <b>Penggunaan Dana</b>                                                   |                          |                          |
| Pinjaman ke pihak lain                                                   | (129,179,160)            | 76,158,166               |
| <b>Jumlah Penggunaan Dana</b>                                            | <b>(129,179,160)</b>     | <b>76,158,166</b>        |
| <b>Kenalkan (Penurunan) Aliran Kas dari Aktivitas Pendanaan :</b>        | <b>194,129,160</b>       | <b>(17,358,166)</b>      |
| <b>Kenalkan (Penurunan) bersih dalam Kas dan Setara Kas :</b>            | <b>35,175,205,348</b>    | <b>43,987,395,926</b>    |
| <b>Kas dan Setara Kas pada Awal Bulan :</b>                              | <b>2,757,536,598,391</b> | <b>2,792,711,803,739</b> |
| <b>Kas dan Setara Kas pada Akhir Bulan :</b>                             | <b>2,792,711,803,739</b> | <b>2,836,699,199,666</b> |

Sumber : Bapertarum-PNS

#### 4.1.3. PT TASPEN

##### Profil PT TASPEN

9 Tabungan dengan jaminan keuangan di masa pensiun dengan nyaman, sejahtera, untuk menikmati hari-hari yang indah. TUJUAN Meningkatkan kesejahteraan pegawai negeri sipil (PNS) dan keluarganya dengan memberikan jaminan keuangan pada waktu mencapai usia pensiun atau bagi ahli warisnya (suami/isteri/anak/orang tua) pada waktu peserta meninggal dunia sebelum usia pensiun. PESERTA PNS (tidak termasuk PNS di lingkungan Departemen Hankam) Pejabat Negara Pegawai BUMN / BUMD yang terdaftar MASA KEPESERTAAN Sejak diangkat sebagai calon pegawai/pegawai tetap/pejabat Negara. Bagi PNS yang diangkat sebelum 1 Juli 1961 dihitung sejak 1 Juli 1961. Bagi PNS daerah Propinsi Irian Jaya yang diangkat sebelum 1 Januari 1971, dihitung sejak Januari 1971. Bagi Eks PNS Propinsi Timor Timur yang diangkat sebelum 1 April 1979, dihitung sejak April 1979. Bagi pegawai BUMN/BUMD/BHMN sesuai dengan perjanjian kerja sama masing-masing. KEWAJIBAN PESERTA Membayar iuran 3,25% dari penghasilan sebulan (gaji pokok + tunjangan anak) setiap bulan berdasarkan Kepres No.8 tahun 1977. Memberi keterangan data diri pribadi dan keluarganya. Melaporkan perubahan data penghasilan, kenaikan pangkat/golongan dan perubahan gaji pokok. PROGRAM DAN PRODUK Mengacu pada ruang lingkup usahanya sebagaimana termaktub dalam Peraturan Pemerintah Nomor: 25/1981 dan Peraturan Pemerintah Nomor:26/1981 yaitu sebagai penyelenggara Asuransi Sosial termasuk Asuransi Dana Pensiun dan Tabungan Hari Tua bagi Pegawai Negeri Sipil (PNS) dan UMN/BUMD , program dan produk PT Taspen (Persero) sebagai berikut : Program Pensiun Adalah suatu program yang dimaksudkan untuk memberikan jaminan hari tua bagi Pegawai Negeri Sipil ketika memasuki usia pensiun sebagai penghargaan atas jasa-jasa dan pengabdianannya kepada Negara seperti ditetapkan dalam Undang-undang Nomor:11 Tahun 1969 tentang pemberian pensiun Pegawai Negeri Sipil dan Pensiun Janda/Duda Pegawai Negeri Sipil. PT Taspen (Persero) menyelenggarakan Program Pembayaran Pensiun bagi Pegawai Negeri Sipil (PNS) sejak Tahun 1987, dimulai dari Propinsi Bali,Nusa Tenggara Barat (NTB) dan Nusa Tenggara Timur (NTT), April 1989, wilayah pembayaran pensiun diperluas ke



Propinsi Sumatera dan pada 1 Januari 1990 cakupan tersebut mencapai wilayah Jawa dan Madura. Selanjutnya terhitung mulai April 1990 PT Taspen(Persero) menyelenggarakan pembayaran pensiun Pegawai Negeri Sipil(PNS) di seluruh Indonesia. Selain Pegawai Negeri Sipil (PNS) ,PT Taspen (Persero) juga melakukan pembayaran pensiun bagi : a. Penerima Pensiun Pejabat Negara b. Penerima Tunjangan Perintis Kemerdekaan c. Penerima Tunjangan Veteran d. Penerima Pensiun Anggota TNI/POLRI yang diberhentikan karena pensiun sebelum 1 April 1989 Hak-hak pensiun diberikan kepada a. Pensiun Sendiri b. Pensiun Janda/Duda c. Pensiun Yatim Piatu d. Pensiun Orang Tua e. Uang Duka Wafat Kewajiban Peserta Program Pensiun a. Membayar iuran sebesar 4,75% dari penghasilan sebulan yang terdiri dari gaji+tunjangan istri+tunjangan anak kepada PT Taspen(Persero) sewaktu masih aktif bekerja. b. Menyampaikan laporan perubahan data peserta dan keluarga Program Tabungan Hari Tua<sup>22</sup> Adalah suatu program asuransi yang memberikan jaminan keuangan bagi peserta, berupa pembayaran sekaligus kepada peserta pada waktu mencapai usia pensiun atau kepada ahli warisnya pada waktu peserta meninggal dunia sebelum mencapai usia pensiun. Bagi peserta yang berhenti bekerja sebelum mencapai usia pensiun atau bukan karena meninggal dunia , akan memperoleh pembayaran sekaligus dalam bentuk Nilai Tunai. Disamping itu peserta Program Asuransi Dwiguna juga akan memperoleh Asuransi Kematian tanpa harus menambah iuran. Program Asuransi Kematian adalah asuransi seumur hidup bagi peserta dan istri/suami, serta merupakan asuransi berjangka bagi anak peserta yang belum mencapai usia 21 s.d 25 tahun bagi yang belum menikah dan masih sekolah/kuliah. Peserta Program Tabungan Hari Tua a. Pegawai Negeri Sipil kecuali Pegawai Negeri Sipil Departemen HANKAM b. Pejabat Negara c. Pegawai BUMN/BUMD Hak-hak Peserta Program THT: 1. Manfaat THT dibayarkan apabila peserta berhenti sebagai Pegawai Negeri Sipil karena pensiun atau meninggal dunia 2. Manfaat Nilai Tunai dibayarkan apabila peserta berhenti/keluar bukan karena pensiun atau meninggal dunia. 3. Manfaat Asuransi Kematian dibayarkan apabila peserta, suami/istri dan anak peserta meninggal dunia. Kewajiban Peserta Program THT a. Membayar iuran sebesar 3,25% dari penghasilan sebulan yang terdiri dari gaji+tunjangan istri+tunjangan anak kepada PT Taspen (Persero) sewaktu masih aktif bekerja. b. Menyampaikan laporan perubahan data



penghasilan atau perubahan data diri dan keluarga. Asuransi Multiguna Sejahtera Merupakan pengembangan dari Asuransi Dwiguna dengan penambahan manfaat bagi peserta berupa Manfaat Berkala, disamping Manfaat THT dan Manfaat Nila Tunai. Adapun besaran Manfaat Berkala disesuaikan dengan kebutuhan dan kemampuan masing-masing peserta. Program ini diikuti oleh pegawai dari beberapa BUMN/BUMD. Asuransi Ekaguna Sejahtera Merupakan asuransi yang menawarkan Manfaat THT saja kepada peserta yang ingin membatasi kewajiban iurannya, program ini juga diikuti oleh pegawai dari beberapa BUMN/BUMD. Tabungan dengan jaminan keuangan di masa pensiun dengan nyaman, sejahtera, untuk menikmati hari-hari yang indah. TUJUAN Meningkatkan kesejahteraan pegawai negeri sipil (PNS) dan keluarganya dengan memberikan jaminan keuangan pada waktu mencapai usia pensiun atau bagi ahli warisnya (suami/isteri/anak/orang tua) pada waktu peserta meninggal dunia sebelum usia pensiun. PESERTA PNS ( tidak termasuk PNS di lingkungan Departemen Hankam) Pejabat Negara Pegawai BUMN / BUMD yang terdaftar MASA KEPESERTAAN Sejak diangkat sebagai calon pegawai/pegawai tetap/pejabat Negara. Bagi PNS yang diangkat sebelum 1 Juli 1961 dihitung sejak 1 Juli 1961. Bagi PNS daerah Propinsi Irian Jaya yang diangkat sebelum 1 Januari 1971, dihitung sejak Januari 1971. Bagi Eks PNS Propinsi Timor Timur yang diangkat sebelum 1 April 1979, dihitung sejak April 1979. Bagi pegawai BUMN/BUMD/BHMN sesuai dengan perjanjian kerja sama masing-masing. KEWAJIBAN PESERTA Membayar iuran 3,25% dari penghasilan sebulan (gaji pokok + tunjangan anak) setiap bulan berdasarkan Kepres No.8 tahun 1977. Memberi keterangan data diri pribadi dan keluarganya. Melaporkan perubahan data penghasilan, kenaikan pangkat/golongan dan perubahan gaji pokok.

#### Visi Dan Misi

30 Visi: Menjadi pengelola Dana Pensiun dan THT serta jaminan sosial lainnya yang terpercaya

### Makna Visi

"Menjadi pengelola Dana Pensiun dan THT serta jaminan sosial lainnya..."

Ruang lingkup usaha Taspen adalah menyelenggarakan program Tabungan Hari Tua (termasuk asuransi kematian), Dana Pensiun (termasuk Uang Duka Wafat), program kesejahteraan PNS serta program jaminan sosial lainnya.

- "Terpercaya..."

Taspen menjadi pilihan peserta dan stakeholder lainnya dengan kinerja yang bersih dan sehat.

- 'Bersih'

Taspen beroperasi dengan menerapkan tata kelola perusahaan yang baik (Good Corporate Governance)

- 'Sehat'

Adanya peningkatan kinerja yang berkesinambungan pada bidang keuangan maupun non keuangan.

Mewujudkan manfaat dan pelayanan yang semakin baik bagi peserta dan stakeholder lainnya secara Profesional dan Akuntabel, berlandaskan Integritas dan Etika yang tinggi.

### Makna Misi

"Manfaat dan pelayanan yang semakin baik.."

Untuk memenuhi harapan peserta yang semakin tinggi, Taspen berupaya meningkatkan nilai manfaat dan pelayanan secara optimal

- "Profesional"

Taspen bekerja dengan terampil dan mampu memberikan solusi dengan 5 Tepat (tepat orang, tepat waktu, tepat jumlah, tepat tempat dan tepat administrasi ) didukung dengan SDM yang memiliki integritas dan kompetensi yang tinggi

- "Akuntabel"

*Penyusunan Materi Teknis Pendayagunaan Sumber Dana Jangka Panjang untuk Pembiayaan Perumahan*

- "Integritas"

- "Etika"

## Laporan Keuangan Taspen

BAB 4 - 21



## LAPORAN AKHIR

Penyusunan Materi Teknis Pendayagunaan Sumber Dana Jangka Panjang untuk Pembiayaan Perumahan

**LAPORAN INVESTASI** Untuk periode 31 Desember 2014 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

| NO. | JENIS INVESTASI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | HALA INVESTASI         | (%)            | HALA UMUM INVESTASI   | HALA INVESTASI YANG BELUM TERHALAL | HALA INVESTASI BUKAN   |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------|-----------------------|------------------------------------|------------------------|
| 1   | Surat Berharga Negara                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 123.071.005.071        | 19,77%         | 16.961.491.231        | 2.110.775.202                      | 10.181.296.429         |
| 2   | Savings                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | -                      | -              | -                     | -                                  | -                      |
| 3   | Deposito on call                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 76.000.000.000         | 12,04%         | 20.157.143            | -                                  | 20.157.143             |
| 4   | Deposito berjangka                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 181.535.000.000        | 41,09%         | 29.064.391.810        | -                                  | 29.064.391.810         |
| 5   | Sertifikat deposito                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | -                      | -              | -                     | -                                  | -                      |
| 6   | Sertifikat Bank Indonesia                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | -                      | -              | -                     | -                                  | -                      |
| 7   | Saham                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 31.230.016.180         | 4,94%          | 4.014.729.780         | 5.195.048.700                      | 5.260.177.870          |
| 8   | Obligasi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 205.809.100.000        | 32,81%         | 31.893.503.450        | 1.181.804.900                      | 12.756.141.800         |
| 9   | Sukuk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 3.324.970.000          | 5,31%          | 248.885.750           | -                                  | 248.885.750            |
| 10  | Investasi penyertaan Reksa Dana pada:<br>- Reksa Dana Pasar Uang, Reksa Dana Pendapatan Tetap, Reksa Dana Saham dan Reksa Dana Campuran<br>- Reksa Dana Syariah, Reksa Dana dengan Pengawasan dan Reksa Dana Syariah<br>- Reksa Dana Investasi Kemitraan Investasi, Reksa Dana Investasi<br>- Reksa Dana yang tidak memenuhi persyaratan di Reksa Dana | 26.791.081.780         | 4,24%          | 1.811.772.702         | 8.389.148.150                      | 9.400.771.800          |
| 11  | Hasil Penjualan Aset dari KPR LRA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | -                      | -              | -                     | -                                  | -                      |
| 12  | Investasi Penyertaan Dana Investasi Real Estate Syariah KPR                                                                                                                                                                                                                                                                                            | -                      | -              | -                     | -                                  | -                      |
| 13  | Kontribusi LRA Saham                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 14.344.717.240         | 2,28%          | 8.801.802.300         | 11.680.013.070                     | 2.713.188.730          |
| 14  | Pembiayaan langsung pada saham                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | -                      | -              | -                     | -                                  | -                      |
| 15  | Tanah                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | -                      | -              | -                     | -                                  | -                      |
| 16  | Bangunan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 4.055.844.000          | 6,34%          | 116.710.000           | 9.491.999                          | 17.279.000             |
| 17  | Sewa dan Bangunan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | -                      | -              | -                     | -                                  | -                      |
| 18  | Sewa Pembiayaan Uang                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | -                      | -              | -                     | -                                  | -                      |
|     | <b>Total Investasi</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>628.596.895.542</b> | <b>100,00%</b> | <b>68.116.184.202</b> | <b>15.246.843.544</b>              | <b>103.316.127.780</b> |
|     | KPR termasuk hasil investasi yang belum terhalal                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | -                      | -              | -                     | -                                  | 11,84%                 |
|     | KPR tidak termasuk hasil investasi yang belum terhalal                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | -                      | -              | -                     | -                                  | 10,89%                 |
|     | % hasil investasi berdasarkan Nilai Negeri                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | -                      | -              | -                     | -                                  | -                      |

### 4.1.4. DANA HAJI

Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2008 tentang Penyelenggaraan Ibadah Haji pasal 25 ayat (1) menyatakan bahwa Laporan Keuangan Biaya Penyelenggaraan Ibadah Haji disampaikan kepada Presiden dan DPR paling lambat 3 (tiga) bulan setelah penyelenggaraan ibadah haji selesai. Menteri sebagai Pengguna Anggaran yang bersumber dari Biaya Penyelenggaraan Ibadah Haji (BPIH) mempunyai tugas menyusun dan menyampaikan Laporan Keuangan Biaya Penyelenggaraan Ibadah Haji (BPIH) sebagai wujud pertanggungjawaban pemerintah atas pelaksanaan penyelenggaraan ibadah haji tahun 1433H/2012M berupa Neraca, Laporan Operasional, Laporan Arus Kas, dan Catatan atas Laporan Keuangan sesuai Peraturan Menteri Agama Nomor 23 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Biaya Penyelenggaraan Ibadah Haji. Laporan Keuangan Biaya Penyelenggaraan Ibadah Haji tahun 1433H/2012M ini disusun berdasarkan hasil konsolidasi dari laporan yang disusun oleh masing-masing satuan kerja, yaitu: Kantor Kementerian Agama Kabupaten/Kota, Kanwil Kementerian Agama seluruh Indonesia, Kantor Teknis Urusan Haji Konjen RI Jeddah, dan Direktorat-Direktorat serta Sekretariat di lingkungan Direktorat Jenderal Penyelenggaraan Haji dan Umrah.

**1) NERACA**

Neraca adalah laporan yang menggambarkan posisi keuangan BPIH mengenai aset, kewajiban, dan ekuitas pada tanggal 31 Desember 2012. Jumlah Aset per 31 Desember 2012 adalah sebesar Rp55.001.230.179.955,- terdiri dari Aset Lancar sebesar Rp513.672.993.480,-, Aset yang Dibatasi Penggunaannya sebesar Rp53.426.000.882.444,-, Aset Tetap Rp1.018.829.551.391,-; dan Aset lainnya Rp42.726.752.640,-. Jumlah Kewajiban per 31 Desember 2012 adalah sebesar Rp53.711.680.045.330,- yang terdiri dari Kewajiban Jangka Pendek sebesar Rp251.869.226.218,- dan Kewajiban Jangka Panjang sebesar Rp53.459.810.819.112, Sementara itu, jumlah Ekuitas per 31 Desember 2012 adalah sebesar Rp1.279.851.691.958,- terdiri dari Ekuitas Tidak Terikat sebesar Rp296.302.226.013,- dan Ekuitas Terikat temporer sebesar Rp983.549.465.945,-. Ringkasan Neraca per 31 Desember 2011 dan 31 Desember 2012 sebagai berikut:

Tabel  
Ringkasan Neraca per 31 Desember 2011 dan 31 Desember 2012

| Uraian                                | 31 Desember 2012<br>(Audited) | 31 Desember 2011<br>(Audited) | Naik/Turun                |              |
|---------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------|--------------|
|                                       |                               |                               | Rp                        | %            |
| <b>Aset</b>                           |                               |                               |                           |              |
| Aset Lancar                           | 513.672.993.480               | 780.586.195.867               | (266.913.202.387)         | (34,19)      |
| Aset Dibatasi Penggunaannya           | 53.426.000.882.444            | 38.449.338.265.446            | 14.976.662.616.998        | 38,95        |
| Aset Tetap                            | 1.018.829.551.391             | 991.010.229.926               | 27.819.321.465            | 2,81         |
| Aset Lainnya                          | 42.726.752.640                | 45.863.483.132                | (3.136.730.492)           | (6,84)       |
| <b>Jumlah Aset</b>                    | <b>55.001.230.179.955</b>     | <b>40.266.798.174.371</b>     | <b>14.724.733.562.917</b> | <b>36,59</b> |
| <b>Kewajiban</b>                      |                               |                               |                           |              |
| Kewajiban Jangka Pendek               | 261.567.668.885               | 639.252.788.287               | (377.685.119.402)         | (59,08)      |
| Kewajiban Jangka Panjang              | 53.459.810.819.112            | 38.449.338.265.446            | 15.010.472.553.666        | 39,04        |
| <b>Jumlah Kewajiban</b>               | <b>53.721.378.487.997</b>     | <b>39.088.591.053.733</b>     | <b>14.632.787.434.264</b> | <b>37,43</b> |
| <b>Ekuitas</b>                        |                               |                               |                           |              |
| Ekuitas Tidak Terikat                 | 296.302.226.013               | 194.657.654.693               | 101.644.571.320           | 8,63         |
| Ekuitas Terikat Temporer              | 983.549.465.945               | 983.549.465.945               | -                         | 0,00         |
| Ekuitas Terikat Permanen              | -                             | -                             | -                         | -            |
| <b>Jumlah Ekuitas</b>                 | <b>1.279.851.691.958</b>      | <b>1.178.207.120.638</b>      | <b>101.644.571.320</b>    | <b>8,63</b>  |
| <b>Jumlah Ekuitas &amp; Kewajiban</b> | <b>55.001.230.179.955</b>     | <b>40.266.798.174.371</b>     | <b>14.734.432.005.584</b> | <b>36,59</b> |

Sumber: Dana Haji



**2) LAPORAN OPERASIONAL**

Laporan Operasional menggambarkan perbandingan antara Anggaran dengan realisasinya mencakup unsur-unsur pendapatan dan beban, selama periode 1 Januari sampai dengan 31 Desember 2012

Realisasi pendapatan musim haji 1433H/2012M adalah sebesar Rp8.651.775.256.209, Sementara itu, realisasi beban musim haji 1433H/2012M adalah sebesar Rp8.529.296.518.678,- sehingga pada musim haji 1433H/2012M terjadi surplus sebesar Rp122.478.737.531,-. Ringkasan Laporan Operasional Musim Haji Tahun 1433H/2012M dan 1432H/2011M dapat disajikan sebagai berikut:

Table.

Ringkasan Laporan Operasional Musim Haji Tahun 1433H/2012M dan 1432H/2011M

| Uraian     | 1433H/2012M (Audited) | 1432H/2011M (Audited) | Naik/Turun       |         |
|------------|-----------------------|-----------------------|------------------|---------|
|            |                       |                       | Rp               | %       |
| Pendapatan | 8.651.775.256.209     | 7.789.111.357.356     | 862.663.898.853  | 11,08   |
| Beban      | 8.529.296.518.678     | 7.618.588.676.473     | 910.707.842.205  | 11,95   |
| Surplus    | 122.478.737.531       | 170.522.680.883       | (48.043.943.352) | (28,17) |

Sumber: Dana Haji

**3) LAPORAN ARUS KAS**

Laporan Arus Kas menyajikan informasi tentang posisi keluar masuk arus kas yang berasal dari pendapatan dan kas yang dibayarkan untuk beban. Jumlah arus bersih kas dari aktivitas operasi adalah sebesar (Rp234.148.509.716,-), arus bersih kas dari aktivitas investasi sebesar (Rp25.837.325.571,-) sehingga terdapat kenaikan bersih dalam Kas dan setara kas sebesar (Rp259.985.835.287,-). Ringkasan Laporan Arus Kas Musim Haji Tahun 1433H/2012M dan Tahun 1432H/2011M dapat disajikan sebagai berikut:



Tabel ..  
Ringkasan Laporan Arus Kas Musim Haji Tahun 1433H/2012M dan Tahun 1432H/2011M

| Uraian                                    | 1433H/2012M<br>(Audited) | 1432H/2011M<br>(Audited) | Naik/Turun        |          |
|-------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------|----------|
|                                           |                          |                          | Rp                | %        |
| <b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>    |                          |                          |                   |          |
| Arus Masuk Kas dari Aktivitas Operasi     | 8.778.332.685.226        | 7.941.620.392.138        | 836.712.293.088   | 10,54    |
| Arus Keluar Kas dari Aktivitas Operasi    | 9.012.481.194.942        | 7.598.730.427.295        | 1.413.750.767.647 | 18,61    |
| Arus Bersih Kas dari Aktivitas Operasi    | (234.148.509.716)        | 342.889.964.843          | (577.038.474.559) | (168,29) |
| <b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>  |                          |                          |                   |          |
| Arus Masuk Kas dari Aktivitas Investasi   | 4.305.161.626            | -                        | 4.305.161.626     | 100,00   |
| Arus Keluar Kas dari Aktivitas Investasi  | 30.142.487.197           | 14.089.316.601           | 16.053.170.596    | 113,94   |
| Arus Bersih Kas dari Aktivitas Investasi  | (25.837.325.571)         | (14.089.316.601)         | (11.748.008.970)  | 83,38    |
| <b>KENAIKAN BERSIH KAS DAN SETARA KAS</b> | (259.985.835.287)        | 328.800.648.242          | (588.786.483.529) | 179,07   |
| <b>KAS DAN SETARA KAS AWAL PERIODE</b>    | 765.064.818.323          | 436.264.170.081          | 328.800.648.242   | 75,37    |
| <b>KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE</b>   | 505.078.983.036          | 765.064.818.323          | (259.985.835.287) | (33,98)  |

Sumber: Dana Haji

#### 4) CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Catatan atas Laporan Keuangan (CaLK) Kementerian Agama menguraikan dasar hukum, profil, kebijakan teknis, pendekatan penyusunan laporan keuangan, dan kebijakan akuntansi yang diterapkan. Di samping itu, dalam CaLK dikemukakan penjelasan pos-pos laporan keuangan dalam rangka pengungkapan yang memadai. Sesuai dengan Pedoman Akuntansi BPIH, dalam penyajian Laporan Operasional, pendapatan dan beban diakui berdasarkan basis akrual, yaitu pada saat diperolehnya pendapatan dan dikeluarkannya beban, serta timbulnya kewajiban tanpa memperhatikan saat kas atau setara kas diterima atau dikeluarkan oleh Bendahara Pengeluaran BPIH.

#### **4.1.6. PT SARANA MULTIGRIYA FINANSIAL (PERSERO)**

##### **Latar Belakang**

1 Membeli rumah akan melibatkan jumlah uang yang tidak sedikit, oleh karenanya diperlukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan masa angsuran yang cukup panjang. Bagi perbankan, sumber dana yang tersedia untuk membiayai KPR umumnya berjangka pendek (tabungan, giro, deposito, dan sebagian dari obligasi), sehingga menimbulkan maturity mismatch (kesenjangan jangka waktu).

Masalah maturity mismatch ini, dialami hampir oleh semua negara berkembang dan masing-masing mencari solusi yang cocok dengan kondisi negaranya.

Sejak tahun 1983, proses diskusi intensif tentang pendirian lembaga pembiayaan sekunder perumahan telah dilaksanakan diantara para pemangku kepentingan industri pembiayaan perumahan. Kemudian, dilanjutkan dengan serangkaian studi kelayakan yang dipelopori oleh Pemerintah dalam hal ini Departemen Keuangan, antara tahun 1993 hingga semester pertama tahun 2005.

Melalui suatu rangkaian studi yang dilakukan sejak tahun 1993 oleh kelompok kerja yang dibentuk oleh Departemen Keuangan dan dibantu oleh konsultan asing yang dibiayai oleh USAID melalui Municipal Finance Project, maka pada tahun 1998, terbit Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 132/KMK.014/1998, yang membuka peluang berdirinya lembaga pembiayaan sekunder perumahan. Lembaga ini belum sempat berdiri karena pada saat itu belum ada investor yang berminat. Pemerintah tetap memberikan komitmennya terhadap pembentukan lembaga tersebut dengan membentuk kelompok kerja baru. Akhirnya, berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 5/2005, tanggal 7 Februari 2005, tentang Penyertaan Modal Negara Republik Indonesia serta Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 19/2005, tanggal 7 Februari 2005, tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan, akte Notaris Imas Fatimah, SH, No. 59 yang telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tertanggal 30 Agustus 2005 No. 69 Tambahan No. 9263 maka didirikanlah PT Sarana Multigriya Finansial (Persero) pada 22 Juli 2005. Penyesuaian Anggaran Dasar dengan Undang-



Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas dilakukan pada 13 Agustus 2008 dengan akte No. 114 Notaris Sutjipto, SH, persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan tertanggal 5 Desember 2008 No. AHU-94053.AH.01.02 Tahun 2008 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tertanggal 3 Juli 2009 No. 53 Tambahan No. 17294.

Pada 26 Januari 2008, diterbitkan Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 1/2008 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden No. 19/2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan.

### **Kegiatan Usaha**

16 Membeli rumah akan melibatkan jumlah uang yang tidak sedikit, oleh karenanya diperlukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan masa angsuran yang cukup panjang. Bagi perbankan, sumber dana yang tersedia untuk membiayai KPR umumnya berjangka pendek (tabungan, giro, deposito, dan sebagian dari obligasi), sehingga menimbulkan maturity mismatch (kesenjangan jangka waktu).

Masalah maturity mismatch ini, dialami hampir oleh semua negara berkembang dan masingmasing mencari solusi yang cocok dengan kondisi negaranya.

Sejak tahun 1983, proses diskusi intensif tentang pendirian lembaga pembiayaan sekunder perumahan telah dilaksanakan diantara para pemangku kepentingan industri pembiayaan perumahan. Kemudian, dilanjutkan dengan serangkaian studi kelayakan yang dipelopori oleh Pemerintah dalam hal ini Departemen Keuangan, antara tahun 1993 hingga semester pertama tahun 2005.

Melalui suatu rangkaian studi yang dilakukan sejak tahun 1993 oleh kelompok kerja yang dibentuk oleh Departemen Keuangan dan dibantu oleh konsultan asing yang dibiayai oleh USAID melalui Municipal Finance Project, maka pada tahun 1998, terbit Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 132/KMK.014/1998, yang membuka peluang berdirinya lembaga pembiayaan sekunder perumahan. Lembaga ini belum sempat berdiri karena pada saat itu belum ada investor yang berminat. Pemerintah tetap memberikan komitmennya terhadap pembentukan lembaga tersebut dengan



membentuk kelompok kerja baru. Akhirnya, berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 5/2005, tanggal 7 Februari 2005, tentang Penyertaan Modal Negara Republik Indonesia serta Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 19/2005, tanggal 7 Februari 2005, tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan, akte Notaris Imas Fatimah, SH, No. 59 yang telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tertanggal 30 Agustus 2005 No. 69 Tambahan No. 9263 maka didirikanlah PT Sarana Multigriya Finansial (Persero) pada 22 Juli 2005. Penyesuaian Anggaran Dasar dengan Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas dilakukan pada 13 Agustus 2008 dengan akte No. 114 Notaris Sutjipto, SH, persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan tertanggal 5 Desember 2008 No. AHU-94053.AH.01.02 Tahun 2008 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tertanggal 3 Juli 2009 No. 53 Tambahan No. 17294.

Pada 26 Januari 2008, diterbitkan Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 1/2008 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden No. 19/2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan.

#### **Visi dan Misi**

Visi : Menjadi entitas mandiri yang mendukung kepemilikan rumah yang layak dan terjangkau bagi setiap keluarga Indonesia.

#### **Misi**

Membangun & mengembangkan pasar pembiayaan sekunder perumahan, yang dapat meningkatkan tersedianya sumber dana jangka menengah / panjang untuk sektor perumahan, yang memungkinkan kepemilikan rumah menjadi terjangkau bagi setiap keluarga Indonesia.

#### **Falsafah Perseroan**

#### **Bersih**

Manajemen dan karyawan bekerja dengan akal sehat dan itikad baik dalam kerangka kerja yang digariskan oleh Anggaran Dasar Perseroan, <sup>1</sup> peraturan dari pemerintah dan

petunjuk pemegang saham, satunya kata dengan perbuatan dan tidak menghalalkan segala cara dalam mencapai tujuan.

#### Transparan

Tidak ada rahasia dalam kebijakan, anggaran dan rencana kerja Perseroan, dan tidak ada dusta di antara pemegang saham, direksi, komisaris, dan pegawai.

#### Sehat

Perseroan akan memelihara dengan baik dan benar tanpa ada rekayasa rasio-rasio keuangan yang telah ditetapkan.

#### Etos Kerja

Komitmen Manajemen dan Karyawan PT Sarana Multigriya Finansial (Persero) adalah:

Menjaga nama baik Perseroan;

Menjaga kerahasiaan Perseroan;

Menjaga dan menggunakan harta/kekayaan Perseroan dengan baik dan benar;

Melakukan pencatatan dan/atau pembukuan data perusahaan serta penyusunan Laporan Keuangan dengan baik dan benar;

Menghindarkan diri dari konflik kepentingan pribadi dengan Perseroan;

Tidak menyalahgunakan posisi/kedudukan di Perseroan untuk kepentingan pribadi atau kelompok tertentu;

Tidak (akan) meminta atau memberikan isyarat untuk meminta dan/atau menerima suap, imbalan dan cinderamata;

Tidak menggunakan dan/atau membawa dan menyimpan obat terlarang atau sesuatu yang memabukkan ke dalam Perseroan;

Tidak melakukan tindakan-tindakan yang mengakibatkan pencemaran nama baik Perseroan dan atau merugikan keuangan Perseroan termasuk melakukan tindakan di luar wewenang;

Menyatakan bahwa selama bekerja di dalam gedung Perseroan, adalah sepenuhnya untuk keperluan Perseroan dalam melaksanakan tugas/bekerja sesuai Anggaran Dasar RKAP dan peraturan yang berlaku.

## Layanan Dan Produk

### 1) Sekuritas

Bagi penyalur KPR yang memiliki keinginan untuk memperbaiki struktur modalnya, sekuritisasi merupakan model transaksi yang sangat tepat. Transaksi sekuritisasi dilakukan dengan mentransformasi aset yang tidak likuid menjadi likuid dengan cara pembelian Aset Keuangan dari Kreditor Asal dan penerbitan Efek Beragun Aset.

Dengan melakukan transaksi sekuritisasi, maka penyalur KPR bisa memperoleh likwiditasnya kembali tanpa harus menunggu sampai KPRnya dilunasi oleh konsumen KPR.

Manfaat Transaksi Sekuritisasi

<sup>1</sup> Bagi penyalur KPR:

- Mitigasi maturity mismatch antara sumber pendanaan jangka pendek dengan KPR berjangka panjang
- Diversifikasi sumber pendanaan dengan sumber jangka panjang yang berkesinambungan
- Meningkatkan kemampuan kemampuan/kapasitas penyalur KPR
- Pengelolaan asset dan liabilities
- Meningkatkan keuntungan melalui fee based income, bukan lagi interest margin.

Bagi Investor antara lain:

- Alternatif produk investasi dengan tingkat risiko yang lebih baik karena berbasis portfolio asset



- Produk investasi Kelas A dengan rating idAAA dari Pefindo
- Underlying aset portfolio yang kuat sesuai kriteria sehat dari SMF
- Struktur transaksi yang solid dengan adanya Dukungan Kredit dan Subordinasi

Bagi pasar modal:

- Pengembangan produk investasi di pasar modal yang berbasis portfolio asset
- Ketersediaan produk investasi bagi Investor yang menginginkan produk jenis ini

#### EFEK YANG DITERBITKAN

Berbagai jenis efek dapat diterbitkan sebagai hasil transaksi sekuritisasi, bisa berbentuk KIK-EBA atau bisa juga berbentuk EBA atau surat utang

## 2) Pembiayaan

Syarat penting untuk berdirinya Pasar Pembiayaan Sekunder Perumahan Perumahan adalah adanya Pasar Primer yang efisien dan kuat. Untuk mendorong terbentuknya volume KPR yang berkualitas serta mendorong terbentuknya pasar primer yang kuat, SMF diperbolehkan untuk menyalurkan pinjaman dengan menggunakan dana yang diperoleh dari hasil penerbitan surat utang. Tujuannya adalah untuk memperbesar volume KPR yang berkualitas sehingga selambat-lambatnya pada tahun 2018 telah terbentuk volume yang cukup untuk menjamin bergulirnya transaksi sekuritisasi. Transaksi sekuritisasi yang berlangsung secara berkesinambungan akan membentuk mekanisme pasar yang dapat mendorong turunnya tingkat bunga KPR.

#### Pinjaman – Refinancing

Pada awal masa pendirian, SMF menawarkan fasilitasi likuiditas dalam bentuk pinjaman yang disalurkan kepada lembaga penyalur KPR dengan cara me-refinancing

(membiayai kembali) portofolio KPR yang sudah dimiliki oleh penyalur KPR. Atas pembiayaan yang disalurkan tersebut SMF memperoleh jaminan tagihan KPR, termasuk hak agunan yang melekat padanya, dengan syarat recourse. Artinya apabila terdapat KPR yang tidak memenuhi syarat, termasuk yang kurang lancar, maka penyalur KPR mengganti dengan KPR yang lancar.

#### Pinjaman – Repo KPR Atau Term Purchase

Sejak tahun 2010, SMF memperkenalkan program baru yaitu pembelian bersyarat atau REPO KPR sebagai pengganti refinancing model seperti tersebut di atas. Disebut pembelian bersyarat karena pembelian hanya untuk waktu tertentu dan ada syarat recourse, artinya jika ada tagihan KPR yang tidak memenuhi syarat, maka harus diganti dengan tagihan yang memenuhi syarat. Produk baru ini secara akuntansi dicatat sebagai pinjaman karena ‘bersyarat’ sehingga tidak memenuhi syarat ‘true sale’ akan tetapi secara hukum tergolong sebagai penjualan karena dokumen transaksinya adalah akta cession.

Dengan adanya program baru ini maka SMF menawarkan 2 program untuk mendorong para pihak bertransaksi yaitu Purchase without recourse yaitu sekuritisasi dan Repo KPR

### **3) Surat Utang**

Sumber dana yang digunakan untuk penyaluran pinjaman adalah dari hasil penerbitan surat utang termasuk Obligasi dan atau MTN (Medium Term Note) atau surat utang lainnya. Dengan cara demikian diharapkan penyalur KPR secara bertahap akan menggunakan dana jangka menengah/ panjang dari pasar modal sehingga dapat menawarkan KPR dengan bunga fixed untuk jangka panjang.

Surat Utang yang diterbitkan dikembangkan secara bertahap dimulai dari uncollateralized sebagai Corporate Bonds biasa hingga collateralized Bonds dengan underlying portfolio KPR, dengan mempertimbangkan aspek Legal dan Akuntansi Keuangannya.

Perkembangan perdagangan surat utang/obligasi yang telah diterbitkan SMF dapat dilihat pada kolom Produk Investasi.

#### **4) Standar Dokumen**

Standar dokumen KPR diperlukan untuk mendukung tumbuhnya pasar primer yang lebih cepat, sehat dan efisien. Standar ini dibuat berdasarkan studi atas praktek-praktek bisnis dan penyaluran KPR yang baik dari berbagai negara yang dapat diterapkan sesuai kerangka hukum di Indonesia.

Standar dokumen terdiri dari Pedoman penyaluran KPR dari mulai originasi, underwriting, servicing sampai kepada standar akta perjanjian, formulir aplikasi KPR dan standar penilaian/ appraisal.

Standar dibuat dalam bentuk buku pedoman, akan tetapi yang penting untuk diadopsi adalah kriteria yang tertera didalam standar itu seperti rasio LTV, rasio DTI dan syarat rumah siap huni, harus dinilai/ appraisal sebelum akad kredit dan lain-lain. Penyalur KPR dapat menggunakan standar ini sebagai rujukan, bahwa kriteria yang disyaratkan merupakan standar KPR yang sehat.

KPR yang memenuhi kriteria ketika akad kredit, dalam perjalanannya bisa saja menurun kualitasnya karena hal-hal yang tidak dapat diprediksi seperti konsumen kehilangan pekerjaan atau pengelolaannya/administrasi kredit yang kurang memadai. Untuk itu, kemampuan melakukan analisis/underwriting dan adminisitrasi/servicing menjadi hal penting disamping seleksi awal sebelum akad kredit.

#### **5) Pelatihan**

Pasar pembiayaan perumahan atau pasar primer yang kuat dan efisien merupakan syarat utama untuk membangun Pasar Pembiayaan Sekunder Perumahan yang merupakan tugas SMF sebagaimana tercantum dalam Peraturan Presiden Nomor 1 tahun 2008 juncto 19/2005. Hal ini mutlak sebagai landasan agar Pasar Pembiayaan Sekunder Perumahan tidak rentan terhadap gejolak ekonomi dan keuangan.



Dengan dasar ini salah satu Program Kerja SMF adalah mendorong terciptanya pasar primer yang kuat dengan melakukan pembinaan terhadap lembaga Penyalur KPR secara teratur dalam bentuk antara lain program pelatihan untuk karyawan lembaga Penyalur KPR.

Tujuannya adalah:

- Lembaga penyalur KPR mampu mengadopsi standar dokumen KPR
- Meningkatkan kemampuan karyawan lembaga penyalur KPR dalam memproduksi KPR yang berkualitas,
- Menghasilkan kader Ahli-ahli KPR untuk mendukung industri KPR di Indonesia yang nantinya dapat mendidik dan menyebarluaskan tata cara penyaluran KPR yang baik dan benar.

## **PRODUK INVESTASI SMF**

### **1) <sup>24</sup> Efek Beragun Aset (EBA)**

Sesuai dengan tujuan pendiriannya, pada tahun 2009 PT SMF Persero telah berhasil melakukan sekuritisasi KPR milik BTN. Berdasarkan Perpres No 1 tahun 2008 jo 19 tahun 2005, PT SMF Persero dapat bertindak sebagai penerbit Efek Beragun Aset. Namun dikarenakan petunjuk pelaksanaan yang tersedia di Bapepam sebagai otoritas Pasar Modal untuk transaksi sekuritisasi menggunakan mekanisme Kontrak Investasi Kolektif (KIK), maka proses sekuritisasi akhirnya dilaksanakan melalui KIK yang dibentuk oleh Manager Investasi dan Kustodian sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

### EFEK BERAGUN ASET YANG DITERBITKAN

| Sekuritisasi | Tahun Penerbitan | Rata-rata Sisa Umur KPR (Tahun) | Tranches | Nominal (Rp Milyar) | Peringkat |          | Kupon | Tenor EBA (tahun) |
|--------------|------------------|---------------------------------|----------|---------------------|-----------|----------|-------|-------------------|
|              |                  |                                 |          |                     | Awal      | Saat Ini |       |                   |
| DSMF 01      | 11 Feb '09       | 5,3                             | Kelas-A  | 100                 | Aaa.id    | IdAAA    | 13%   | 5,00              |
|              |                  |                                 | Kelas-B  | 11                  | Unrated   | Unrated  |       |                   |
| DSMF 02      | 10 Nov '09       | 5,63                            | Kelas-A  | 360                 | IdAAA     | IdAAA    | 11%   | 5,00              |
|              |                  |                                 | Kelas-B  | 31                  | Unrated   | Unrated  |       |                   |
| DBTN 01      | 27 Des '10       | 5,35                            | Kelas-A  | 688,5               | IdAAA     | IdAAA    | 9,25% | 5,00              |
|              |                  |                                 | Kelas-B  | 61,5                | Unrated   | Unrated  |       |                   |
| DBTN 02      | 17 Nov '11       | 5,94                            | Kelas-A  | 645                 | IdAAA     | IdAAA    | 8,75% | 5,00              |
|              |                  |                                 | Kelas-B  | 58                  | Unrated   | Unrated  |       |                   |
| DBTN 03      | 13 Des '12       | 6,35                            | Kelas-A  | 925                 | IdAAA     | IdAAA    | 7,75% | 5,00              |
|              |                  |                                 | Kelas-B  | 75                  | Unrated   | Unrated  |       |                   |
| DBTN 04      | 20 Des '13       | 5,58                            | Kelas-A1 | 403                 | IdAAA     | IdAAA    | 8,90% | 3,00              |
|              |                  |                                 | Kelas-A2 | 525                 | IdAAA     | IdAAA    | 9,50% | 5,00              |
|              |                  |                                 | Kelas B  | 72                  | Unrated   | Unrated  |       |                   |

24 Beberapa hal yang perlu dijadikan pertimbangan untuk melakukan investasi dalam Efek Beragun Aset (EBA) sebagai produk dari Sekuritisasi KPR, termasuk KIK-EBA antara lain:

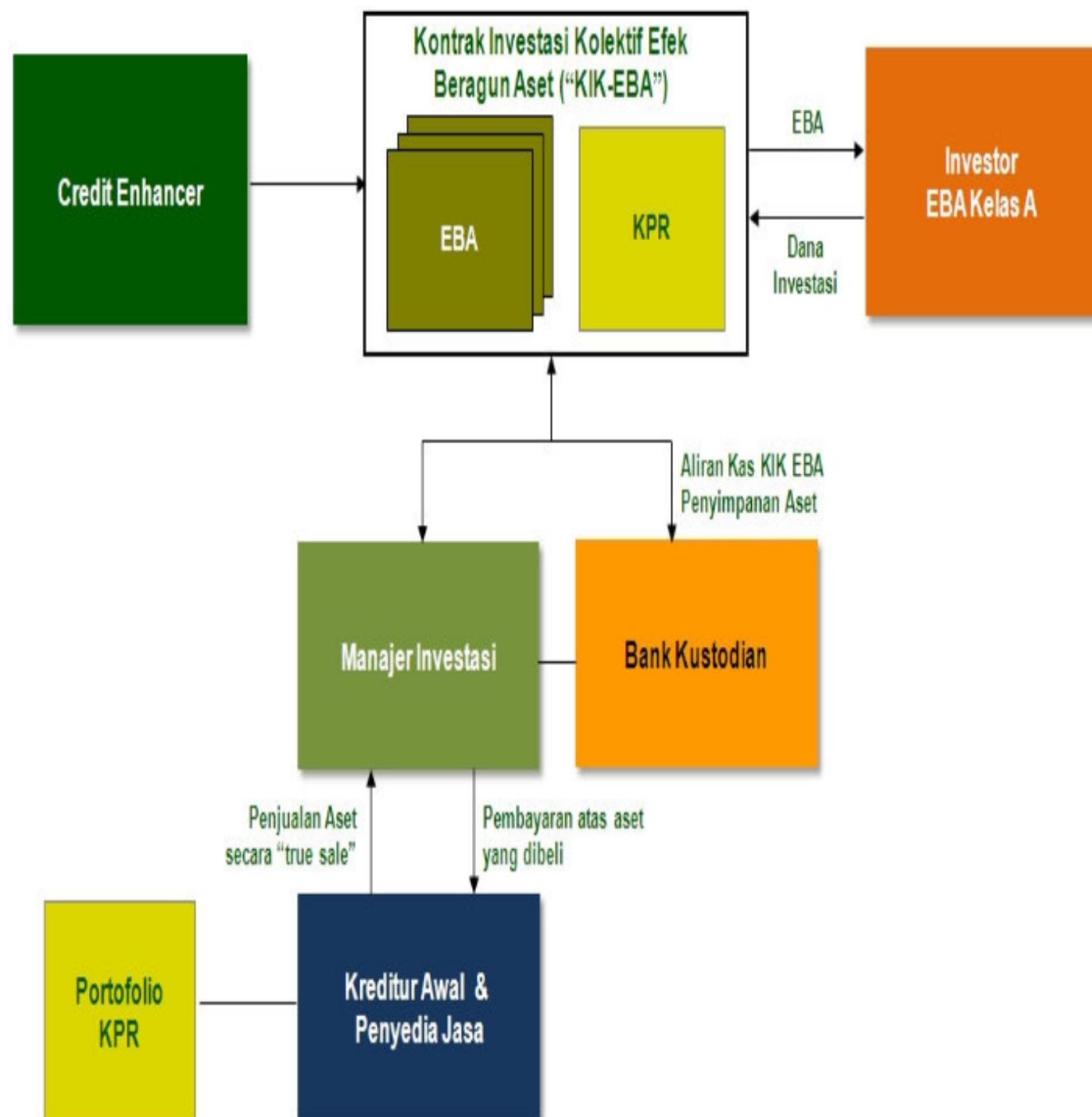
- EBA KPR Kelas A memperoleh peringkat idAAA dari Pefindo
- Fundamental yang kuat dan reputasi yang baik dari Kreditur Awal yang sangat berpengalaman di industri kredit perumahan
- Aset portofolio yang kuat & memenuhi kriteria KPR sehat SMF
  - KPR sebagai underlying EBA memenuhi 32 kriteria KPR sehat SMF
  - Rasio rata-rata tertimbang LTV yang relatif rendah, yaitu: kurang dari 70%
  - Tidak adanya KPR yang tertunggak pada saat Tanggal Cut-Off Final
- Struktur transaksi yang solid
  - Dukungan Kredit dalam bentuk dana cadangan yang diberikan oleh SMF

## LAPORAN AKHIR

Penyusunan Materi Teknis Pendayagunaan Sumber Dana Jangka Panjang untuk Pembiayaan Perumahan

- EBA Kelas A memiliki subordinasi sebesar 8%
- Pokok EBA Kelas B tidak akan mendapatkan pelunasan apabila investor EBA Kelas A belum dibayarkan penuh haknya
- Dana Transisi Penyedia Jasa dicadangkan di muka

### STRUKTUR TRANSAKSI EFEK BERAGUN ASET





## **2) Surat Utang**

Perseroan melakukan penggalangan dana dari pasar modal sebagai sumber dana untuk disalurkan ke sektor perumahan melalui lembaga penyalur KPR adalah dari hasil penerbitan surat utang termasuk Obligasi dan atau MTN (Medium Term Note) atau surat utang lainnya. Dengan cara demikian diharapkan penyalur KPR secara bertahap akan menggunakan dana jangka menengah/ panjang dari pasar modal sehingga dapat menawarkan KPR dengan bunga fixed untuk jangka panjang.

Surat Utang yang diterbitkan dikembangkan secara bertahap dimulai dari uncollateralized sebagai Corporate Bonds biasa hingga collateralized Bonds dengan underlying portfolio KPR, dengan mempertimbangkan aspek Legal dan Akuntansi Keuangannya

## **LAPORAN KEUANGAN**

Ikhtisar Keuangan PT Sarana Multigriya Finansial (Persero) (dalam juta Rupiah, kecuali rasio)

# LAPORAN AKHIR

Penyusunan Materi Teknis Pendayagunaan Sumber Dana Jangka Panjang untuk Pembiayaan Perumahan

Tabel 4.  
Laporan Keuangan SMF

| Keterangan                              | 2015             | 2014             | 2013             | 2012             | 2011             | 2010             | 2009             | 2008             | 2007             | 2006             | 2005             |
|-----------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                         | 30-Jun-15        |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| <b>ASET</b>                             | <b>8.883.516</b> | <b>9.533.867</b> | <b>7.477.641</b> | <b>6.178.848</b> | <b>4.818.830</b> | <b>2.571.117</b> | <b>1.927.471</b> | <b>1.268.212</b> | <b>1.188.150</b> | <b>1.123.148</b> | <b>1.029.802</b> |
| Aset lancar                             | 1.021.289        | 1.910.982        | 601.483          | 983.309          | 1.862.438        | 778.217          | 530.280          | 673.117          | 827.754          | 1.002.721        | 1.027.739        |
| Penyaluran pinjaman                     | 6.975.513        | 6.501.236        | 6.230.475        | 4.778.704        | 2.611.695        | 1.434.021        | 938.271          | 533.639          | 339.000          | 100.000          | -                |
| Efek                                    | 836.600          | 996.970          | 543.063          | 331.158          | 265.435          | 282.092          | 402.085          | 47.197           | 12.175           | 12.164           | -                |
| Aset tetap dan lainnya                  | 50.114           | 124.679          | 102.620          | 85.477           | 77.262           | 76.787           | 56.835           | 14.259           | 9.221            | 8.263            | 2.063            |
|                                         |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| <b>LIABILITAS</b>                       | <b>4.787.827</b> | <b>5.569.625</b> | <b>4.686.699</b> | <b>3.531.041</b> | <b>2.308.822</b> | <b>1.142.831</b> | <b>575.889</b>   | <b>10.079</b>    | <b>7.277</b>     | <b>7.373</b>     | <b>2.538</b>     |
| Liabilitas lancar                       | 47.052           | 49.129           | 37.741           | 49.911           | 38.601           | 25.793           | 22.415           | 6.991            | 5.251            | 6.109            | 2.538            |
| Surat utang                             | 4.734.502        | 5.514.780        | 4.644.136        | 3.477.300        | 2.267.136        | 1.113.960        | 549.376          | -                | -                | -                | -                |
| Liabilitas lainnya                      | 6.273            | 5.716            | 4.822            | 3.830            | 3.085            | 3.078            | 4.098            | 3.088            | 2.026            | 1.264            | -                |
|                                         |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| <b>EKUITAS</b>                          | <b>4.095.689</b> | <b>3.964.242</b> | <b>2.790.942</b> | <b>2.647.607</b> | <b>2.508.008</b> | <b>1.428.286</b> | <b>1.351.582</b> | <b>1.258.133</b> | <b>1.180.873</b> | <b>1.115.775</b> | <b>1.027.264</b> |
| Modal disetor                           | 3.000.000        | 3.000.000        | 2.000.000        | 2.000.000        | 2.000.000        | 1.000.000        | 1.000.000        | 1.000.000        | 1.000.000        | 1.000.000        | 1.000.000        |
| Laba-Telah Ditentukan Penggunaannya     | 380.000          | 380.000          | 310.000          | 240.000          | 200.000          | 162.000          | 116.000          | 76.000           | 44.000           | -                | -                |
| Laba-Belum Ditentukan Penggunaannya     | 715.689          | 584.242          | 480.942          | 407.607          | 308.008          | 266.286          | 235.582          | 182.133          | 136.873          | 115.775          | 27.264           |
|                                         |                  | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                |
| <b>PENDAPATAN</b>                       | <b>424.279</b>   | <b>675.085</b>   | <b>537.666</b>   | <b>435.989</b>   | <b>257.603</b>   | <b>218.320</b>   | <b>156.960</b>   | <b>117.738</b>   | <b>103.297</b>   | <b>135.825</b>   | <b>38.213</b>    |
| Beban Dan Pajak                         | (292.832)        | (501.786)        | (392.927)        | (295.584)        | (177.104)        | (140.682)        | (63.511)         | (40.478)         | (38.199)         | (47.314)         | (10.949)         |
| Laba Bersih                             | 131.447          | 173.299          | 144.739          | 140.405          | 80.499           | 77.638           | 93.449           | 77.260           | 65.098           | 88.511           | 27.264           |
|                                         |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| <b>Rasio Keuangan</b>                   | <b>30-Jun-15</b> | <b>2014</b>      | <b>2013</b>      | <b>2012</b>      | <b>2011</b>      | <b>2010</b>      | <b>2009</b>      | <b>2008</b>      | <b>2007</b>      | <b>2006</b>      | <b>2005</b>      |
|                                         |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Primary Market Financing to Capital (X) | 7,27x            | 8,26 x           | 6,01 x           | 4,26 x           | 5,24 x           | 3,30 x           | 1,85 x           | 0,94 x           | 0,41 x           | 0,10 x           | -                |
| Keuntungan                              | 38,71%           | 32,85%           | 35,08%           | 41,14%           | 38,83%           | 43,53%           | 74,69%           | 80,49%           | 78,98%           | 87,19%           | 88,21%           |
| BOPO                                    | 61,29%           | 67,15%           | 64,92%           | 58,86%           | 61,17%           | 56,47%           | 25,31%           | 19,51%           | 21,02%           | 12,81%           | 11,79%           |
| Laba Terhadap Ekuitas (disetahunkan)    | 6,42%            | 5,84%            | 5,19%            | 5,30%            | 5,33%            | 5,44%            | 6,91%            | 6,14%            | 5,51%            | 7,93%            | 2,65%            |
| Hutang Terhadap Ekuitas (X)             | 1,58x            | 1,84             | 2,32             | 1,74             | 1,13             | 1,11             | 0,55             | -                | -                | -                | -                |
| <b>PEMBAYARAN PAJAK KE NEGARA</b>       | <b>30-Jun-15</b> | <b>2014</b>      | <b>2013</b>      | <b>2012</b>      | <b>2011</b>      | <b>2010</b>      | <b>2009</b>      | <b>2008</b>      | <b>2007</b>      | <b>2006</b>      | <b>2005</b>      |
|                                         |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Per tahun                               | 18.710           | 54.505           | 51.366           | 41.746           | 21.534           | 22.293           | 26.507           | 21.715           | 11.090           | 26.554           | 7.725            |
| Kumulatif                               | 323.823          | 285.035          | 230.530          | 179.164          | 137.418          | 115.884          | 93.591           | 67.084           | 45.369           | 34.279           | 7.725            |

#### **4.1. GAMBARAN UMUM HASIL SURVEI WILAYAH KAJIAN**

##### **4.1.1. WILAYAH DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA**

###### **A. Dinas Pekerjaan Umum Perumahan Dan Energi Sumber Daya Mineral Pemda Daerah Istimewa Yogyakarta**

Dalam Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota, telah ditetapkan mandat yang diberikan kepada Pemerintah Provinsi untuk semua urusan wajib dan urusan pilihan, dimana didalamnya termasuk urusan bidang Pekerjaan Umum, urusan bidang Penataan Ruang, urusan bidang Perumahan dan urusan bidang Energi dan Sumber Daya Mineral yang menjadi tugas dan tanggung jawab dari Dinas Pekerjaan Umum Perumahan dan Energi Sumber Daya Mineral Daerah Istimewa Yogyakarta (DPUP- ESDM DIY). Oleh karena itulah perlu disusun rencana pembangunan untuk semua urusan tersebut diatas, sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Renstra Dinas PUP-ESDM DIY disusun sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 54 Tahun 2010 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 2008 tentang Tahapan, Tatacara Penyusunan, Pengendalian, dan Evaluasi Pelaksanaan Rencana Pembangunan Daerah, merupakan dokumen perencanaan Dinas PUP-ESDM DIY untuk periode 5 (lima) tahun dari tahun 2012 sampai dengan 2017.

Dengan mengingat bahwa program pembangunan harus sinergis, dan terkoordinasi, RPJMD tidak bisa lepas dari RPJM Nasional.

Pemerintah Kabupaten/Kota menyusun RPJM Daerah sejalan dengan arah pembangunan yang telah ditetapkan melalui RPJM Nasional, dan RPJM Provinsi.

Maksud penyusunan Renstra Dinas PUP-ESDM DIY Tahun 2012-2017 adalah sebagai arah dan pedoman perencanaan dalam penyelenggaraan pembangunan infrastruktur urusan bidang pekerjaan umum, bidang penataan ruang, bidang perumahan dan bidang energi dan sumber daya mineral di Daerah Istimewa Yogyakarta sehingga pelaksanaan



pembangunan urusan terkait bisa dilaksanakan secara terpadu, sinergis, harmonis dan berkesinambungan.

Renstra Dinas PUP-ESDM DIY Tahun 2012-2017 disusun dengan tujuan untuk

- a. Menjabarkan visi dan misi Kepala Dinas PUP-ESDM DIY ke dalam tujuan dan sasaran pembangunan tahun 2012-2017;
- b. Menetapkan berbagai program dan kegiatan prioritas yang disertai dengan indikasi pagu anggaran dan target indikator kinerja yang akan menjadi pedoman dalam pelaksanaan pada tahun 2012-2017.

Mengacu pada maksud dan tujuan tersebut, maka Renstra Dinas PUP-ESDM DIY Tahun 2013-2017 dan RPJM Daerah Istimewa Yogyakarta Tahun 2012-2017 mempunyai fungsi pokok sebagai acuan dalam penyusunan Rencana Strategis SKPD Kabupaten/Kota untuk urusan yang sama.

Tugas, Fungsi, Visi Dan Misi Dinas PU PERA Provinsi Yogyakarta

#### **5** Visi

“Terwujudnya kualitas layanan infrastruktur pekerjaan umum dan permukiman yang memadai, peningkatan jumlah rumah layak huni, serta pengelolaan energi dan sumber daya mineral yang ramah lingkungan ”

1) Makna dari infrastruktur bidang pekerjaan umum dan permukiman yang andal dan memadai, merupakan perwujudan dari tingkat ketersediaan dan pelayanan bidang pekerjaan umum dan permukiman yang penjabarannya meliputi:

- a. Kondisi dan fungsi sarana dan prasarana sumber daya air yang dapat memberikan pelayanan yang mendukung terwujudnya kemanfaatan sumber daya air yang berkelanjutan;
- b. Pelayanan jalan yang memenuhi standar pelayanan minimum yang mencakup aspek aksesibilitas (kemudahan pencapaian), mobilitas, kondisi jalan, keselamatan dan kecepatan tempuh rata-rata;

- c. Pelayanan air minum yang memenuhi syarat kualitas, kuantitas, dan kontinuitas yaitu penyediaan air minum yang memenuhi standar baku mutu dan kesehatan manusia dan dalam jumlah yang memadai serta jaminan pengaliran 24 (dua puluh empat) jam per hari;
  - d. Pelayanan prasarana dan sarana sanitasi yang terpadu dan menggunakan metode yang ramah lingkungan serta sesuai standar teknis;
  - e. Bangunan gedung yang memenuhi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan;
  - f. Penyusunan program dan pelaksanaan pembangunan semua infrastruktur PU dan permukiman yang andal tersebut berbasis penataan ruang; dan
  - g. Jasa konstruksi nasional yang berdaya saing dan mampu menyelenggarakan pekerjaan konstruksi yang lebih efektif dan efisien.
- 2) Makna dari ketersediaan jumlah rumah layak huni bagi pemenuhan visi Perumahan :
- a. Pemberdayaan masyarakat dan para pelaku kunci lainnya di dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman.
  - b. Fasilitasi dan dorongan bagi terciptanya iklim yang kondusif di dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman.
  - c. Optimalisasi pendayagunaan sumber daya pendukung seperti sumber daya alam, sumber daya buatan, maupun sumber daya manusia bagi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, Dalam kerangka pembangunan berkelanjutan.
  - d. Fasilitasi penyediaan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat, terutama bagi Masyarakat yang berpenghasilan rendah (MBR).
  - e. Fasilitasi peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh terutama bagi masyarakat perkotaan di DIY.

Makna pendayagunaan energi dan sumber daya mineral bagi pemenuhan visi ESDM :

- a. Peningkatan pembinaan, pengelolaan dan pengendalian kegiatan dan usaha energi dan mineral secara berdaya guna, berhasil guna, berdaya saing, berkelanjutan dan berwawasan lingkungan
- b. Peningkatan nilai tambah energi dan mineral.

**Misi:**

Mewujudkan integrasi penataan ruang wilayah untuk menjamin kinerja pelayanan infrastruktur dasar.

- a. Meningkatkan kualitas dan kuantitas prasarana dan sarana dalam upaya meningkatkan pelayanan publik dengan memperhatikan kelestarian lingkungan, dan perencanaan yang berkualitas.
- b. Meningkatkan pengelolaan dan pembinaan bangunan gedung dan rumah negara.
- c. Meningkatkan aksesibilitas wilayah dalam mendukung pengembangan kawasan budaya, kawasan pariwisata, kawasan pendidikan dan kawasan pertumbuhan ekonomi.
- d. Menyelenggarakan pengelolaan SDA secara optimal untuk meningkatkan kelestarian fungsi sarana prasarana dan keberlanjutan pendayagunaan SDA .
- e. Mengurangi resiko daya rusak air.Mendukung peningkatan Jumlah rumah Layak Huni.
- f. Meningkatkan kualitas lingkungan permukiman.
- g. Meningkatkan pembinaan dan pengendalian kegiatan energi dan sumberdaya mineral yang berkelanjutan
- h. Meningkatkan aksesibilitas masyarakat terhadap energi dan sumberdaya mineral.
- i. Meningkatkan kualitas penyelenggaraan konstruksi di daerah



- j. Mengembangkan dan mendayagunakan pelayanan Informasi, pengujian konstruksi dan lingkungan.
- k. Mendorong sumber daya manusia yang akuntabel dan kompeten, terintegrasi serta inovatif dengan menerapkan prinsip-prinsip good governance

**Isu strategis Bidang Perumahan**

- 1) Keterbatasan penyediaan rumah, Sepanjang periode 2006–2010, penambahan rumah tangga baru di DIY mencapai 6.325 unit. Hal ini tidak mampu diikuti dengan pembangunan rumah baru dan rumah dengan kondisi rusak berat yang tidak dapat dihuni, sehingga kekurangan rumah (backlog) diperkirakan meningkat dari 69.306 unit pada tahun 2005 menjadi 106.454 unit pada akhir tahun 2010.
- 2) Permukiman kumuh yang semakin meluas, Luas lahan perkotaan yang terbatas tidak mampu menampung desakan pertumbuhan penduduk dan pada akhirnya kerap memunculkan permukiman yang tidak teratur, kumuh, dan tidak layak huni. Penanganan permukiman kumuh yang belum holistik menyebabkan kondisi kekumuhan tidak dapat diatasi bahkan cenderung mengalami peningkatan luas.
- 3) Peningkatan jumlah rumah tangga yang menempati rumah yang tidak layak huni dan belum didukung oleh prasarana, sarana lingkungan dan utilitas umum yang memadai. Kualitas suatu rumah juga diukur dengan tingkat aksesibilitas terhadap prasarana, sarana, dan utilitas
- 4) Keterbatasan akses masyarakat berpenghasilan menengah-bawah terhadap lahan. Tingginya laju pertumbuhan penduduk di perkotaan, keterbatasan lahan untuk pembangunan perumahan dan permukiman serta meningkatnya harga lahan telah mempersulit akses masyarakat untuk menempati hunian yang layak dan terjangkau di perkotaan.
- 5) Belum tersedia dana murah jangka panjang untuk meningkatkan akses dan daya beli masyarakat berpenghasilan menengah-bawah. Sebagian besar masyarakat DIY di sektor informal dan tidak mempunyai penghasilan tetap sehingga kesulitan untuk

mengakses kredit perumahan yang disediakan oleh perbankan, karena hanya mengandalkan dana yang bersumber dari bank dan pemerintah.

- 6) Kesenjangan pelayanan untuk memperoleh pelayanan dan kesempatan berperan di bidang perumahan dan permukiman, khususnya bagi kelompok masyarakat miskin dan berpendapatan rendah.

**Tugas, Sasaran, Strategi Kebijakan Dan Program**

Tabel 4....  
Tujuan , Sasaran , Strategi, Kebijakan dan Program

| Misi                                                                                                 | Tujuan                                                                                                                                                                          | Sasaran                                                                                                                                      | Indikator Sasaran/<br>Kinerja                                             | Target<br>Th 2013 | Target<br>Th 2017 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 1                                                                                                    | 2                                                                                                                                                                               | 3                                                                                                                                            | 4                                                                         | 5                 | 6                 |
| 1. Mewujudkan integrasi penataan ruang wilayah untuk menjamin kinerja pelayanan infrastruktur dasar. | 1.1. Meningkatkan kualitas pelaksanaan Penataan Ruang Kws Strategis Provinsi yg mendorong keterpaduan pembangunan infrastruktur dasar & implementasi program pembangunan daerah | Meningkat-nya kualitas pengaturan pembangunan infrastruktur dasar & implementasi program pembangunan daerah .pada kawasan Strategis Provinsi | Peningkatan kualitas pelaksanaan Penataan Ruang Kws Strategis Provinsi    | 12 kawasan        | 19 kawasan        |
|                                                                                                      | 1.2. Meningkatkan kualitas pemanfaatan ruang & pengendalian pemanfaatan ruang                                                                                                   | Meningkat-nya kualitas pemanfaatan ruang & pengendalian pemanfaatan ruang , melalui dukungan SIPR & monitoring penataan ruang di daerah.     | Peningkatan kualitas pemanfaatan ruang & pengendalian pemanfaatan ruang , | 50%               | 90%               |
|                                                                                                      | 1.3. Meningkatkan efektifitas pengendalian pemanfaatan ruang                                                                                                                    | Meningkat nya efektifitas pengendalian pemanfaatan ruang melalui penetapan Peraturan Zonasi,                                                 | Peningkatan efektifitas pengendalian pemanfaatan ruang                    | 20%               | 100%              |

## LAPORAN AKHIR

Penyusunan Materi Teknis Pendayagunaan Sumber Dana Jangka Panjang untuk Pembiayaan Perumahan

| Misi                                                                                                                                                                                | Tujuan                                                                                                                                                                 | Sasaran                                                                                                                            | Indikator Sasaran/<br>Kinerja                                                                                              | Target<br>Th 2013 | Target<br>Th 2017 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 1                                                                                                                                                                                   | 2                                                                                                                                                                      | 3                                                                                                                                  | 4                                                                                                                          | 5                 | 6                 |
|                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                        | Perijinan, pemberian insentif serta pengenaan sanksi                                                                               |                                                                                                                            |                   |                   |
|                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                        | 1.3.2. Meningkatkan pengendalian pemanfaatan ruang melalui penetapan peraturan tentang kawasan strategis yg mempunyai nilai budaya | Peningkatan pengendalian pemanfaat ruang melalui penetapan peraturan tentang kawasan strategis yang mempunyai nilai budaya | 20%               | 100%              |
| 2. Meningkatkan kualitas dan kuantitas prasarana dan sarana dalam upaya meningkatkan pelayanan publik dengan memperhatikan kelestarian lingkungan, dan perencanaan yang berkualitas | 2.1. Meningkatkan fungsi prasarana dan sarana pelayanan publik (air minum, air limbah, drainase, persampahan, jalan lingkungan, dan penataan bangunan dan lingkungan). | .Meningkatnya ketersediaan infrastruktur (air minum, yang memadai baik kuantitas dan kualitas                                      | Peningkatan ketersediaan infrastruktur (air minum, yang memadai baik kuantitas dan kualitas                                | 73,87%            | 87,85%            |
|                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                        | 2.1.2 Meningkatkan ketersediaan infrastruktur air limbah, yang memadai baik kuantitas dan kualitas                                 | Peningkatan ketersediaan infrastruktur air limbah, yang memadai                                                            | 14.400 SR         | 20.000 SR         |
|                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                        | 2.1.3. Meningkatkan ketersediaan infrastruktur persampahan, yang memadai baik kuantitas dan kualitas                               | Peningkatan ketersediaan infrastruktur persampahan                                                                         | 50%               | 70%               |
|                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                        | 2.1.4. Meningkatkan ketersediaan sarana dan prasarana dasar pendukung aksesibilitas kawasan                                        | Peningkatan ketersediaan sarana dan prasarana dasar pendukung aksesibilitas kawasan perkotaan                              | 57%               | 73%               |



## LAPORAN AKHIR

Penyusunan Materi Teknis Pendayagunaan Sumber Dana Jangka Panjang untuk Pembiayaan Perumahan

| Misi                                                                       | Tujuan                                                                            | Sasaran                                                                                                                                                     | Indikator Sasaran/<br>Kinerja                                                                                                 | Target<br>Th 2013 | Target<br>Th 2017 |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 1                                                                          | 2                                                                                 | 3                                                                                                                                                           | 4                                                                                                                             | 5                 | 6                 |
|                                                                            |                                                                                   | perkotaan                                                                                                                                                   |                                                                                                                               |                   |                   |
|                                                                            |                                                                                   | 2.1.5.<br>Meningkat-nya keter-sediaan sarana dan prasarana dasar pendukung aksesibilitas kawasan perdesaan                                                  | Peningkatan ketersediaan sarana dan prasarana dasar pendukung aksesibilitas kawasan perdesaan                                 | 43%               | 59%               |
|                                                                            |                                                                                   | 2.1.6<br>Meningka-tnya keter-sediaan sa-<br>rana dan prasarana dasar pen-dukung aks-esibilitas Ka-<br>wasan Agro-politan, Mi-<br>napolitan dan Desa Potensi | Peningkatan ketersediaan sarana dan prasarana dasar pendukung aksesibilitas Kawasan Agropolitan, Minapolitan dan Desa Potensi |                   |                   |
|                                                                            |                                                                                   | 2.1.7.<br>Berkurangnya jumlah titik genangan air akibat kurang optimalnya drainase di wilayah perkotaan Yogyakarta                                          | Pengurangan jumlah titik genangan air akibat kurang optimalnya drainase di wilayah perkotaan Yogyakarta                       | 33,9 %            | 57%               |
|                                                                            | 2.2. Meningkatkan fungsi sarana dan prasarana kebudayaan penunjang pariwisata DIY | Meningkat-nya keterse-diaan kawa-san budaya                                                                                                                 | Peningkatan ketersediaan kawasan budaya                                                                                       | 43,9%             | 66,3%             |
| 3. Meningkatkan pengelolaan dan pembinaan bangunan gedung dan rumah negara | 3.1. Meningkatkan fungsi penge-lolaan Bang-unan Gedung dan Ling-kungan            | Meningkat-nya fungsi pengelolaan Bangunan Gedung Dan Lingkungan sesuai peraturan                                                                            | Peningkatan fungsi pengelolaan Bangunan Gedung Dan Lingkungan sesuai peraturan yang berlaku                                   | 80%               | 88%               |

## LAPORAN AKHIR

Penyusunan Materi Teknis Pendayagunaan Sumber Dana Jangka Panjang untuk Pembiayaan Perumahan

| Misi                                                                                                                                                        | Tujuan                                                                                                             | Sasaran                                                                                                        | Indikator Sasaran/<br>Kinerja                                   | Target<br>Th 2013 | Target<br>Th 2017 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 1                                                                                                                                                           | 2                                                                                                                  | 3                                                                                                              | 4                                                               | 5                 | 6                 |
|                                                                                                                                                             |                                                                                                                    | yang berlaku                                                                                                   |                                                                 |                   |                   |
| 4. Meningkatkan aksesibilitas wi-layah dalam mendukung pengembangan kawasan bu-daya, kawasan pariwisata, kawasan pendidikan dan kawasan pertumbuhan ekonomi | 4.1. Meningkatkan Sistem jaringan infrastruktur jalan, sesuai dengan kapasitas, standard geometrik dan kelas jalan | Meningkatnya penyelenggaraan jalan provinsi dalam kondisi mantap                                               | Peningkatan penyelenggaraan jalan provinsi dalam kondisi mantap | 72.04 %           | 77,44 %           |
|                                                                                                                                                             |                                                                                                                    |                                                                                                                |                                                                 | 100%              | 100%              |
|                                                                                                                                                             |                                                                                                                    |                                                                                                                |                                                                 | 24,91 %           | 63,75%            |
| 5. Menyelenggarakan pengelolaan SDA secara optimal untuk meningkatkan kelestarian fungsi sarana prasarana dan keberlanjutan pendayagunaan SDA.              | 5.1. Meningkatkan keandalan sistem jaringan irigasi dan rawa                                                       | Meningkatnya layanan jaringan irigasi dan rawa,                                                                | Peningkatan layanan jaringan irigasi dan rawa,                  | 76,5 %            | 82,5 %            |
|                                                                                                                                                             | 5.2. meningkatkan ketahanan air yang dipengaruhi oleh ketersediaan sumber daya air                                 | Meningkatnya ketersediaan air baku                                                                             | Peningkatan Ketersediaan air baku                               | 700 lt/det        | 2.100 lt/det      |
| 6. Mengurangi resiko daya rusak air                                                                                                                         | 6.1. Meningkatkan keandalan sistem jaringan infrastruktur sumber daya air                                          | Meningkatnya kualitas pengendalian banjir                                                                      | Peningkatan kualitas pengendalian banjir                        | 40 titik          | 120 titik         |
| 7. Mendukung peningkatan Jumlah rumah Layak Huni                                                                                                            | 7.1. Meningkatkan pengembangan sarana dan prasarana permukiman bagi terwujudnya komunitas yang sehat,              | Meningkatnya kualitas lingkungan permukiman yang padat dan kumuh                                               | Peningkatan kualitas lingkungan permukiman yang padat dan kumuh | 29%               | 51%               |
|                                                                                                                                                             |                                                                                                                    | 7.1.2. Meningkatkan pemberdayaan masyarakat pada lingkungan permukiman bagi terwujudnya komunitas yang sehat.. | Peningkatan pemberdayaan masyarakat pada lingkungan permukiman  | 44%               | 64%               |

## LAPORAN AKHIR

Penyusunan Materi Teknis Pendayagunaan Sumber Dana Jangka Panjang untuk Pembiayaan Perumahan

| Misi                                                                                                      | Tujuan                                                                                          | Sasaran                                                                                          | Indikator Sasaran/<br>Kinerja                                                                   | Target<br>Th 2013 | Target<br>Th 2017 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 1                                                                                                         | 2                                                                                               | 3                                                                                                | 4                                                                                               | 5                 | 6                 |
| 8.<br>Meningkatkan kualitas lingkungan permukiman                                                         | 8.1.<br>Meningkatkan kualitas perumahan dan lingkungan permukiman yang layak huni dan produktif | Meningkatnya kualitas perumahan dan lingkungan permukiman yang layak huni dan produktif          | Peningkatan kualitas perumahan dan lingkungan permukiman yang layak huni dan produkti           | 8%                | 6 %               |
| 9<br>.Meningkatkan pembinaan dan pengendalian kegiatan energi dan sumber-daya mineral yang berke-lanjutan | 9.1.<br>Mempertahan-kan kelestarian dan ketersediaan air tanah                                  | Terwujudnya optimalisasi pengelolaan air tanah                                                   | Peningkat an upaya perlindungan, peles-tarian dan pengawetan air tanah                          | <20%              | <20%              |
|                                                                                                           | 9.2.<br>Mendorong pemanfaatan secara optimal hasil pertambangan                                 | Terwujudnya Pengembangan kegiatan pengolahan dan pemurnian petambangan                           | Peningkatan pengelolaan usaha per-tambangan melalui upaya peningkatan nilai tambah bahan galian | 9%                | 13%               |
|                                                                                                           | 9.3.<br>Mengimplemen-tasikan pelaksanaan konservasi energi                                      | Terwujudnya penguatan kelembagaan dan efisiensi pemanfaatan energi                               | Peningkatan upaya penyediaan energi daerah                                                      | 3%                | 15%               |
| 10.<br>Meningkatkan aksesib-ilitas masya-rakat terhadap energi dan sumberdaya mineral                     | 10.1. Meningkatkan pembangunan infrastruktur energi ketenagalistrik-an                          | Terwujudnya perluasan pembangunan infrastruktur energi ketenagalis-trikan                        | Peningkat-an akses ru-mah tangga DIY berlistrik                                                 | 77,40 %           | 79,80%            |
|                                                                                                           | 10.2. Meningkatkan ketersediaan energy                                                          | Terwujudnya pengembangan dan pemanfaatan energi baru terbarukan berbasis listrik dan bahan bakar | Peningkat-an pemanfaat-an energi baru terba-rukan                                               | 107,79 SBM        | 130.10 SBM        |
|                                                                                                           | 10.3. Meningkatkan kelancaran dan ketepatan pelaksanaan pendistribusian bahan bakar             | Terwujudnya penyediaan infrastruktur distribusi dan pasokan bahan bakar                          | Peningkat an upaya pengelolaan bahan bakar                                                      | 40%               | 80%               |



## LAPORAN AKHIR

Penyusunan Materi Teknis Pendayagunaan Sumber Dana Jangka Panjang untuk Pembiayaan Perumahan

| Misi                                                                                                                                           | Tujuan                                                                                               | Sasaran                                                                                                               | Indikator Sasaran/<br>Kinerja                                                          | Target<br>Th 2013 | Target<br>Th 2017 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 1                                                                                                                                              | 2                                                                                                    | 3                                                                                                                     | 4                                                                                      | 5                 | 6                 |
| 11. Meningkatkan kualitas penyelenggaraan konstruksi di daerah                                                                                 | 11.1. Mewujudkan ketertiban penyelenggaraan konstruksi yang berkelanjutan.                           | Meningkatnya pencapaian pelaku, proses, dan produk konstruksi yg berkualitas.                                         | Peningkatan pencapaian pelaku, proses, dan produk konstruksi                           | 77,5%             | 87,5%             |
| 12. Mengembangkan dan men-dayagunakan pelayanan Informasi, pengujian konstruksi dan lingkungan.                                                | 12.1. Melaksanakan pengembangan dan pendaya-gunaan Infor-masi teknologi pembangunan bidang PUPESDM   | Meningkat-nya arus in-formasi dan rujukan teknis teknologi pembangun-an bidang PUPESDM                                | Peningkat-an arus infor-masi dan ru-jukan teknis teknologi pembangun-an bidang PUPESDM | 75%               | 85%               |
|                                                                                                                                                | 12.2. Memberikan pelayanan jasa pengujian laborato-rium kualitas mutu lingkungan dan mutu konstruksi | Meningkat-nya penca-paian pero-lehan hasil uji/ Ser-tifikat hasil uji da-lam rangka pelayanan yang meme-nuhi standar. | Peningkatan pencapaian perolehan hasil uji/Sertifikat hasil uji                        | 75%               | 100%              |
| 13.. Mendorong sumber daya manusia yang akuntabel dan kompeten, terintegrasi serta inovatif dengan menerapkan prinsip-prinsip good governance. | 13.1. Melaksanakan pelayanan ad-ministrasi per-kantoran pada DPUP-ESDM                               | .Meningkat-nya pelaya-nan adminis-trasi perkan-toran                                                                  | Peningkatan pela-yanan adminis-trasi per-kantoran                                      | 100%              | 100%              |
|                                                                                                                                                | 13.2. Melaksanakan penyediaan dan pemeliha-raan sarana dan arana aparatur                            | Meningkat-nya penyedi-aan dan pe-meliharaaan sarana dan prasarana apa-ratur                                           | Peningkatan penyediaan dan peme-liharaan sa-rana dan pra-sarana apa-ratur              | 100%              | 100%              |
|                                                                                                                                                | 12.3. Melaksanakan pelaporan capaian kinerja dan keuangan                                            | Meningkat-nya hasil pe-laporan ca-paian kinerja dan keuang-an                                                         | Peningkatan hasil pela-poran ca-paian kinerja dan keuang-an                            | 100%              | 100%              |

Rumusan kebijakan dan renstra pemerintahan daerah khususnya mengenai pendayagunaan sumber dana jangka panjang untuk perumahan bagi MBR sudah diimplementasikan sesuai arahan pusat. Dinas (yang membidangi perumahan) , berperan

dalam kebijakan yang menyangkut pembiayaan dalam penyediaan perumahan untuk MBR

Pada dasarnya pemerintah berperan dalam penyediaan dana dalam pembiayaan perumahan bagi MBR. Pemerintah memberikan kebijakan khusus untuk mendorong penyediaan perumahan, terutama yang berkaitan dengan pembiayaannya. Ketersediaan sumber daya (infrastruktur finansial) cukup baik dalam mendukung sistem pembiayaan dalam penyediaan perumahan bagi MBR. Pihak Dinas (yang membidangi perumahan) menilai efektivitas sistem pembiayaan dalam penyediaan perumahan selama ini belum optimal sehingga diperlukan koordinasi yang lebih baik.

Secara garis besar masalah di bidang perumahan

- a. Adanya kebutuhan masyarakat akan perumahan yang semakin meningkat terutama di perkotaan, mengakibatkan alih fungsi lahan tidak terbendung
- b. Belum maksimalnya peran aktif dari pemangku kepentingan dalam penyelenggaraan pembangunan di bidang perumahan.
- c. Keterbatasan akses masyarakat berpenghasilan menengah kebawah terhadap lahan untuk perumahan serta terbatasnya anggaran pemerintah masyarakat berpenghasilan rendah.

Tantangan pembangunan sub bidang Perumahan meliputi :

- a. Memenuhi back log perumahan sebesar 25.298 unit sebagai akibat dari terjadinya penambahan kebutuhan rumah akibat penambahan keluarga baru.
- b. Adanya pembangunan lingkungan perumahan yang sering tidak tuntas dalam satu wilayah.
- c. Meningkatkan Iklim yang Kondusif dalam Pembangunan Perumahan dan Permukiman
- d. Meningkatkan Pemberdayaan Masyarakat, Kelembagaan dan Para Pelaku Pembangunan Perumahan dan Permukiman
- e. Meningkatkan Pemenuhan Kebutuhan Rumah yang Layak Huni serta
- f. Meningkatkan Kualitas Lingkungan Perumahan dan Permukiman,

- g. Meningkatkan Pendayagunaan Sumberdaya Perumahan dan Permukiman melalui Penerapan teknologi tepat guna dalam rangka mendorong pemanfaatan bahan dan produksi bahan bangunan lokal yang murah serta konstruksi bangunan tahan gempa
- h. Mendorong pengembangan sarana dan prasarana permukiman untuk memfasilitasi interaksi sosial bagi terwujudnya komunitas yang sehat;
- i. Mengembangkan dan memobilisasi sumber-sumber pembiayaan bagi pengembangan perumahan dan permukiman;
- j. Pengembangan prinsip kemitraan dan meningkatkan peran Corporate Social Responsibility (CSR) dalam pengembangan perumahan dan permukiman bagi masyarakat;

**Telaah Renstra pada Kementerian Perumahan rakyat**

Renstra Kementerian Perumahan Rakyat dilaksanakan sesuai dengan Peraturan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor: 02/Permen/M/2010 Tentang Rencana Strategis Kementerian Perumahan Rakyat Tahun 2010-2014.

**Kondisi Perumahan Rakyat**

Kondisi yang dikemukakan oleh Kementerian Perumahan Rakyat yang mempengaruhi kondisi Daerah Istimewa Yogyakarta di antaranya adalah :

- A. Keterbatasan penyediaan rumah. Pesatnya pertumbuhan penduduk dan rumah tangga menyebabkan kebutuhan akan perumahan baru semakin meningkat dari tahun ke tahun. Sementara itu, dari sisi penyediaan, jumlah rumah yang terbangun belum mampu memenuhi pertumbuhan itu sendiri.
- B. Peningkatan jumlah rumah tangga yang menempati rumah yang tidak layak huni dan tidak didukung oleh prasarana, sarana lingkungan dan utilitas umum yang memadai.
- C. Regulasi dan kebijakan yang belum sepenuhnya mendukung terciptanya iklim yang kondusif dalam pembangunan perumahan dan permukiman.
- D. Tingginya laju pertumbuhan penduduk di perkotaan, keterbatasan lahan untuk pembangunan perumahan dan permukiman serta meningkatnya harga lahan telah



mempersulit akses masyarakat untuk menempati hunian yang layak dan terjangkau di perkotaan.

- E. Belum tersedia dana murah jangka panjang untuk meningkatkan akses dan daya beli masyarakat berpenghasilan menengah-bawah.
- F. Pembiayaan perumahan yang berkelanjutan harus didukung oleh pasar primer dan sekunder yang sehat. Namun, saat ini kinerja pasar primer masih belum efisien karena masih ada komponen biaya tinggi dalam pembangunan perumahan khususnya dalam perijinan.
- G. Pembangunan perumahan yang dilakukan oleh masyarakat secara swadaya belum disertai dengan pendampingan untuk meningkatkan kapasitas masyarakat dalam membangun/ memperbaiki rumah.

### Tujuan

- a. <sup>15</sup> Meningkatkan pengembangan kebijakan dan koordinasi pelaksanaan kebijakan untuk mendorong terciptanya iklim yang kondusif dalam pembangunan perumahan dan permukiman.
- b. Meningkatkan akses masyarakat berpenghasilan menengah-bawah terhadap lahan untuk pembangunan perumahan dan permukiman.
- c. Meningkatkan pembangunan perumahan berbasis kawasan yang serasi dengan tata ruang, daya dukung lingkungan dan penyediaan infrastruktur.
- d. Pemenuhan kebutuhan hunian yang layak dan terjangkau serta didukung dengan prasarana, sarana dan utilitas yang memadai.
- e. Mengurangi luas lingkungan permukiman kumuh.
- f. Meningkatkan akses MBM termasuk MBR terhadap pembiayaan perumahan.
- g. Meningkatkan pendayagunaan sumber-sumber pembiayaan untuk pembangunan perumahan dan permukiman.
- h. Meningkatkan pemanfaatan sumber daya pembangunan perumahan dan permukiman.
- i. Mendorong peran dan peningkatan kapasitas pemerintah daerah dalam pembangunan perumahan dan permukiman

- j. Menyelenggarakan tugas dan fungsi Kementerian Perumahan Rakyat dalam rangka memberikan pelayanan di bidang perumahan dan permukiman.

**Sasaran Strategis**

Meningkatnya pengembangan kebijakan dan koordinasi pelaksanaan kebijakan pembangunan perumahan dan permukiman.

- a. <sup>15</sup>Terlaksana penataan dan pengelolaan lahan untuk pembangunan perumahan dan permukiman.
- b. Terlaksana fasilitasi PSU Kawasan perumahan dan permukiman sebanyak 700.000 unit.
- c. Terlaksana penataan lingkungan permukiman kumuh seluas 655 Ha dengan jumlah penduduk terfasilitasi sebanyak 130.000 jiwa.
- d. Terlaksana pembangunan rumah susun sederhana berupa Rusunawa sebanyak 36.480 unit.
- e. Terlaksana pembangunan Rumah Khusus sebanyak 5.000 unit termasuk rumah sederhana sewa dan rumah pasca bencana.
- f. Terlaksana fasilitasi Pembangunan Rumah Swadaya berupa pembangunan baru sebanyak 50.000 unit.
- g. Terlaksana fasilitasi Pembangunan Rumah Swadaya berupa peningkatan kualitas sebanyak 50.000 unit.
- h. Terlaksana fasilitasi penyediaan PSU Perumahan Swadaya berupa bantuan stimulan PSU Swadaya sebanyak 50.000 unit.
- i. Terlaksana fasilitasi pra-sertifikasi dan pendampingan pasca-sertifikasi lahan dan bangunan rumah bagi MBR sebanyak 30.000 unit.
- j. Meningkatnya pemanfaatan sumber daya pembangunan perumahan dan permukiman serta pengembangan dan pemanfaatan hasil-hasil penelitian dan pengembangan teknologi maupun sumber daya dan kearifan lokal.
- k. Terlaksana penyaluran bantuan subsidi perumahan sebanyak 1.350.000 unit.
- l. Meningkatnya mobilisasi dan pemanfaatan sumber pembiayaan untuk mendukung pembangunan perumahan dan permukiman.

- m. Terselenggara fungsi pelayanan bidang perumahan dan permukiman di tingkat pusat dan daerah (33 Provinsi).
- n. Terlaksana DAK Perumahan dan Permukiman berupa fasilitasi PSU kawasan perumahan dan permukiman sebanyak 320.000 unit.
- o. Terlaksana kewajiban pelayanan publik (Public Service Obligation) bidang perumahan dan permukiman.
- p. Terselenggara tugas dan fungsi Kementerian Perumahan Rakyat secara efektif dan efisien.

#### **A. BANK BPD YOGYAKARTA**

##### **Visi dan Misi Bank BPD Daerah Istimewa Yogyakarta**

Visi : Menjadi Bank Terpercaya, Istimewa dan Pilihan Masyarakat

Misi:

- 1) Menyediakan solusi kebutuhan keuangan masyarakat dengan memberikan pengalaman perbankan yang berkesan.
- 2) Menjalankan prinsip kehati-hatian dan menerapkan bisnis yang beretika untuk meningkatkan nilai perusahaan.
- 3) Mencapai SDM yang unggul, berintegritas dan profesional.
- 4) Mengembangkan keunggulan kompetitif dengan layanan prima dan produk yang inovatif berbasis budaya untuk menjadi Regional Champion yang berkelanjutan.
- 5) Menjalankan fungsi Agen Pembangunan yang fokus mengembangkan sektor UMKM, mendorong pertumbuhan perekonomian daerah dan menjaga lingkungan.

Bank BPD Yogyakarta merupakan salah satu bank Penyalur KPR Bersubsidi ( KPR Sejahtera FLPP). KPR Bersubsidi atau lebih di kenal dengan nama KPR Sejahtera FLPP merupakan program perumahan dari pemerintah untuk membantu masyarakat menengah memiliki rumah sendiri. Guna mendukung program KPR Sejahtera FLPP ini, pemerintah menunjuk sejumlah bank Penyalur KPR Bersubsidi / KPR Sejahtera FLPP.

Syarat KPR Sejahtera FLPP adalah KPR Bersubsidi program kerjasama dengan Kementerian Perumahan Rakyat 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.

Program pemerintah dalam memberikan bantuan pembiayaan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) atau biasa juga di sebut program KPR Sejahtera FLPP merupakan salah satu jenis KPR Bersubsidi yang bisa di manfaatkan oleh seluruh masyarakat Indonesia yang ingin mempunyai rumah yang layak huni. Untuk mengajukan KPR Sejahtera FLPP ini, terdapat beberapa persyaratan bagi nasabah atau debitur KPR Sejahtera FLPP yang harus di penuhi.

Syarat KPR Sejahtera FLPP (KPR Bersubsidi)

- 1) Penduduk yang berpenghasilan tetap dengan gaji pokok untuk Rumah Sejahtera Tapak paling besar Rp 3,5 juta dan Rusun Rp 5,5 juta.
- 2) Belum pernah mempunyai rumah
- 3) Belum pernah menerima subsidi perumahan dan FLPP
- 4) Mempunyai NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak)
- 5) <sup>46</sup>Menyerahkan fotokopi (SPT) tahunan Pajak Penghasilan (PPh) orang pribadi atau surat pernyataan bahwa penghasilan pokok yang bersangkutan tidak melebihi batas penghasilan pokok yang dipersyaratkan di poin 1.

BLU PPP Kemenpera dalam penyediaan dana FLPP selain berhubungan dengan MBR juga berkoordinasi dengan pengembang sebagai penyedia pasokan rumah, bank pelaksana sebagai lembaga keuangan penyaluran dana FLPP dan Pemda untuk memfasilitasi kemudahan perijinan, sertifikasi tanah dan fasilitasi penyediaan lahan. Jika ingin memperoleh program KPR FLPP Sejahtera, masyarakat dapat datang langsung ke pengembang guna menentukan lokasi rumah yang ingin dibeli. Kemudian calon nasabah membayar booking fee ke pengembang serta melengkapi dokumen persyaratan yang ditentukan bank pelaksana KPR Bersubsidi dalam hal ini sebagai pelaksana KPR Sejahtera FLPP. Selanjutnya pengembang akan meneruskan dokumen persyaratan nasabah ke pihak bank. Selain datang langsung ke pengembang perumahan, calon nasabah juga bisa mendapatkan informasi KPR Sejahtera FLPP dari pihak Bank pelaksana. Pihak bank akan memberikan informasi pengembang perumahan mana saja yang mengikuti program KPR

Sejahtera FLPP. Setelah itu calon nasabah mendatangi pengembang yang dituju. Setelah nasabah membayar uang muka dan melengkapi dokumen, selanjutnya pihak bank melakukan akad kredit dengan nasabah.

Selain 5 persyaratan umum diatas, pihak Bank pelaksana program KPR FLPP Sejahtera (KPR Bersubsidi) juga bisa mengenakan beberapa syarat KPR Sejahtera FLPP tambahan pada calon nasabah. Syarat KPR Sejahtera FLPP (KPR Bersubsidi)

### **Produk dan Layanan Bank BPD DIY**

#### **Giro**

- Digunakan sebagai alat transaksi non tunai
- Kemudahan akses kliring nasional
- Fasilitas on-line di semua kantor pelayanan yang memberikan kelancaran dan kemudahan dalam berbisnis.
- Salinan rekening (Rekening Koran) lengkap berisi mutasi/transaksi dikirim ke pemegang rekening setiap bulan, sehingga dapat dengan mudah memantau posisi saldo giro

#### **Deposito**

- Deposito Berjangka dengan pilihan jangka waktu 1, 3, 6 dan 12 bulan
- Minimal Rp 500.000,00
- Sistem perpanjangan ARO (Automatic Roll Over)
- Tingkat Suku bunga menarik

#### **Kredit Mikro Makarya**

- Kredit yang ditujukan kepada pedagang di pasar, baik untuk modal kerja, investasi, maupun pembelian kios/los pasar baru
- Sistem angsuran jempot bola, bisa harian, mingguan, bulanan, atau pasaran
- Bisa dengan sistem "sebrakan"
- Bonus Angsuran Tepat Waktu (BATW)
- Agunan kredit dapat dengan los pasar

**Ikhtisar Keuangan BPD Yogyakarta**

Perkembangan ikhtisar laporan keuangan dan kinerja keuangan bank Pembangunan daerah (BPD) Yogyakarta dapat dilihat pada table di bawah ini.

**Tabel 4....**  
**Ikhtisar Keuangan (dalam juta rupiah)**

|    |                                            | <b>2011</b>  | <b>2012</b>  | <b>2013</b>  | <b>2014</b>  |
|----|--------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 1  | Total Aset                                 | 4.807.602,00 | 5.610.521,00 | 6.523.243,00 | 7.821.133,00 |
| 2  | Jumlah Pendapatan                          | 514.279,00   | 568.222,00   | 651.704,00   | 786.969,00   |
| 3  | Jumlah Biaya                               | 392.766,00   | 429.085,00   | 477.406,00   | 575.896,00   |
| 4  | Laba Sebelum Pajak                         | 121.514,00   | 139.137,00   | 174.298,00   | 211.073,00   |
| 5  | Laba Setelah Pajak                         | 88.704,00    | 102.631,00   | 128.334,00   | 156.163,00   |
| 6  | Pendapatan Operasional                     | 513.509,00   | 567.098,00   | 649.041,00   | 786.172,00   |
| 7  | Biaya Operasional                          | 384.914,00   | 424.493,00   | 472.185,00   | 571.055,00   |
| 8  | Kredit yang Diberikan                      | 2.908.443,00 | 3.381.579,00 | 4.097.838,00 | 5.194.759,00 |
| 9  | Kredit Bermasalah                          | 34.570,00    | 28.115,00    | 36.857,00    | 64.096,00    |
| 10 | Jumlah Dana Masyarakat (Dana Pihak Ketiga) | 3.694.972,00 | 4.682.290,00 | 5.477.784,00 | 6.368.034,00 |
| 11 | Modal Inti                                 | 413.647,00   | 453.444,00   | 621.748,00   | 816.394,00   |
| 12 | Modal Pelengkap                            | 35.778,00    | 34.528,00    | 44.344,00    | 55.853,00    |
| 13 | Jumlah Modal                               | 449.425,00   | 487.972,00   | 666.092,00   | 872.247,00   |
| 14 | Total Aset Produktif                       | 3.993.453,00 | 4.339.881,00 | 6.165.205,00 | 7.369.674,00 |
| 15 | Aset Produktif Bermasalah                  | 34.570,00    | 28.260,00    | 36.857,00    | 64.096,00    |
| 16 | Aset Tertimbang Menurut Risiko (ATMR)      | 3.439.581,00 | 3.389.589,00 | 4.246.105,00 | 5.255.151,00 |

Sumber : BPD Yogyakarta



Tabel 4..  
Perkembangan Ratio Keuangan BPD Yogyakarta

| No. | Rasio Keuangan (dalam %)                                                                                         | 2011  | 2012  | 2013  | 2014  |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| 1   | Kewajiban Penyediaan Modal Minimum (KPMM)                                                                        | 13,07 | 14,40 | 15,69 | 16,60 |
| 2   | Aset Produktif Bermasalah dan Aset Non Produktif Bermasalah terhadap Total Aset Produktif dan Aset Non Produktif | 0,87  | 0,65  | 0,60  | 0,87  |
| 3   | Cadangan Kerugian Penurunan Nilai (CKPN) Aset Keuangan terhadap Aset Produktif                                   | 0,69  | 0,59  | 0,50  | 0,78  |
| 4   | Non Performing Loan (NPL)                                                                                        | 1,19  | 0,84  | 0,90  | 1,23  |
| 5   | Return On Asset (ROA)                                                                                            | 2,69  | 2,56  | 2,71  | 2,88  |
| 6   | Return On Equity (ROE)                                                                                           | 21,30 | 22,90 | 25,36 | 22,59 |
| 7   | Net Interenst Margin (NIM)                                                                                       | 9,29  | 9,02  | 8,38  | 7,83  |
| 8   | Beban Operasional terhadap Pendapatan Operasional (BOPO)                                                         | 74,96 | 74,85 | 72,75 | 72,64 |
| 9   | Loan to Deposit Ratio (LDR)                                                                                      | 78,71 | 71,89 | 73,67 | 80,34 |

Sumber: BPD Yogyakarta

Bank BPD mempunyai bidang khusus yang menangani perumahan, Peran BPD dalam pembiayaan untuk penyediaan perumahan bagi MBR sudah cukup baik. Bank sudah mencantumkan pembiayaan KPR dalam rencana Bisnis Bank bekerjasama dengan pemerintah dalam hal ini Kementrian PU PERA melalui FLPP, namun dalam pelaksanaannya belum seperti yang diharapkan. Pemerintah memberikan insentif/subsidi atau kebijakan khusus kepada BPD dalam hal pembiayaan untuk mendorong penyediaan perumahan bagi MBR. SMF sebagai lembaga sistem pembiayaan perumahan jangka panjang, dirasakan belum banyak dirasakan.

#### **B. KOPERASI KARYAWAN HOTEL HYAT**

Koperasi hotel Hyat dibentuk pada tahun 2000 atas dasar kebutuhan anggotanya dalam hal pemenuhan kebutuhan di bidang simpan pinjam dan unit toko. Koperasi ini berkembang cukup pesat karena pengurus membuat terobosan dalam pengelolaan koperasinya, salah satu hal yang menonjol adalah adanya kepemilikan saham bagi

anggotanya, sehingga koperasi dapat memupuk modal sendiri dan anggota memperoleh keuntungan dari peningkatan harga saham. Namun demikian kepemilikan dari saham tidak diikuti dengan penambahan hak suara, sehingga masih memenuhi kriteria jati diri koperasi.

Hal yang menarik dari kegiatan koperasi ini adalah koperasi memperhatikan kebutuhan perumahan bagi anggotanya. Koperasi sudah mencantumkan pembiayaan KPR dalam rencana bisnis koperasi. Koperasi bekerja sama dengan pengembang untuk membangun 32 rumah untuk tahap pertama dari 250 karyawan yang diseleksi. Down Payment rumah sebesar 10 persen disubsidi oleh koperasi, dimana karyawan dapat mencicil selama 20 tahun dengan tingkat bunga 1%, hal ini dapat dilakukan koperasi mengingat koperasi sudah dapat memupuk modal sendiri sebesar 1.5 M sehingga dapat membantu menyediakan uang muka yang harus dibayarkan ke developer. Sistem seperti ini sangat membantu anggota.

Pelaksanaan selama ini berjalan lancar, kendala yang muncul adalah jika karyawan yang akan diberi fasilitas ini ternyata tidak lolos persyaratan kredit bank (misalnya terkendala oleh BI checking), sehingga koperasi sulit membantu, diupayakan di masa yad koperasi memiliki kemampuan modal sendiri yang lebih besar sehingga bagi yang tidak lolos persyaratan bank dapat dibiayai oleh koperasi.

### **C. HOUSING RESOURCES CENTRE (HRC)**

<sup>28</sup> Setiap rumah tangga membutuhkan rumah yang layak huni untuk dapat hidup sejahtera. Faktanya, sebagian besar masyarakat Indonesia memenuhi kebutuhan perumahannya secara swadaya, yaitu 57,87% di perkotaan dan 74,51% di perdesaan (BPS, 2004). Setiap tahun, kebutuhan rumah rata-rata adalah 800.000 unit, namun tidak diikuti dengan seimbang dalam penyediaannya. Ketimpangan ini paling dirasakan oleh masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Kondisi ini diperparah dengan kurangnya akses MBR terhadap sumber daya perumahan. Baik keterbatasan secara finansial, kurangnya akses legal, keterbatasan instrumen atau mekanisme pendukung, maupun keterbatasan pengetahuan teknis.

HRC hadir untuk mempersempit kesenjangan ini. Dengan peran sebagai intermediasi integratif yang mensinergikan berbagai sumber daya perumahan dan perkotaan, HRC mencoba menjawab kebutuhan MBR dengan menjadi lembaga perumahan yang kompeten dan mendukung kepentingan berbagai pemangku kepentingan. HRC memfasilitasi kebutuhan masyarakat akan perwujudan iklim sehat di bidang perumahan. Langkah ini diambil dengan membentuk intrepeneur perumahan yang handal.

HRC memiliki aktivitas yang luas namun fokus pada pengembangan pengetahuan (penelitian dasar dan terapan, peramalan, dan studi kebijakan). Juga memiliki perhatian besar pada pengembangan kapasitas atau capacity building sehingga HRC pun menyediakan diri untuk membangun organisasi dan individu. Dalam hal teknis, HRC mengakomodasi kebutuhan asistensi atau pendampingan, perencanaan dan perkiraan, serta transfer pengetahuan dan berbagi baik melalui komunitas maupun dengan diseminasi informasi.

HRC menyediakan diri untuk melayani kebutuhan masyarakat akan penataan perumahan dan perkotaan yang sehat, layak huni, terjangkau, dan berkelanjutan

#### **Visi dan Misi *Housing Resource Center* (HRC)**

- 1) Lembaga perumahan yang kompeten dan mendukung berbagai stakeholders perumahan terutama dalam melaksanakan peran mediatif integratif
- 2) Mengembangkan iklim sehat di bidang perumahan dengan membentuk entrepreneur perumahan yang handal
- 3) Lembaga terdepan yang inovatif dalam bidang perumahan.

*Housing Resource Center* (HRC) digagas oleh para pakar perumahan perkotaan dari: UN-Habitat, Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY), dan Kementerian Perumahan Rakyat, pada pasca bencana gempa bumi di Yogyakarta tahun 2006. Keluarnya MoU (Memorandum of Understanding) antara Kementerian Perumahan Rakyat dengan Pemerintah DIY pada Oktober 2006 menjadi penanda kelahiran HRC.



HRC, sebagai sebuah lembaga intermediari integratif yang mensinergikan berbagai sumber daya perumahan dan perkotaan, hadir untuk memberikan solusi terhadap masalah perumahan, perkotaan, kebencanaan, dan lingkungan hidup bagi berbagai pemangku kepentingan. HRC melayani kebutuhan masyarakat akan penataan perumahan dan kawasan yang sehat, aman, nyaman, produktif dan lestari. HRC bekerja sama dengan pemerintah maupun non pemerintah (akademisi, praktisi, dan swasta) dalam implementasi dan pengembangan kebijakan (policy development), peningkatan kapasitas (capacity building), dan pengelolaan pengetahuan (*knowledge management*). Di tingkat provinsi program kerja yang dilakukan HRC:

- <sup>48</sup> Penyusunan cetak biru dan roadmap kebijakan
- Studi analisis kebijakan publik
- Penyusunan kebijakan publik
- Pengelolaan event informatif
- Pembentukan forum komunikasi
- Pembentukan kelompok kerja

Tingkat kota:

- Studi dan analisis kebijakan publik
- Penyusunan kebijakan publik
- Manajemen dan pendataan
- Perencanaan dan pengembangan kota tematik

Tingkat perumahan & kawasan permukiman:

- Perencanaan kawasan
- Pengembangan kawasan
- Penataan kawasan
- Pemprofilan kampung dan kawasan
- Peningkatan kualitas perumahan dan kawasan permukiman

***Slum upgrading*****Tingkat rumah:**

- Konsultasi desain rumah
- Akses pembiayaan
- Informasi rumah sehat

**Tingkat kompetensi:**

- Konsultasi desain rumah
- Akses pembiayaan
- Informasi rumah sehat

Penanganan kawasan kumuh merupakan upaya nyata untuk mendukung pewujudan kualitas perumahan dan kawasan permukiman yang lebih baik di Indonesia. Program dilakukan melalui pemberian bantuan teknis bagi masyarakat kawasan kumuh, berupa: edukasi rumah dan lingkungan sehat, konsultasi dan perancangan rumah sehat, penyusunan rencana bisnis usaha produktif lingkungan, dan mendekatkan akses pembiayaan rumah sehat. Hasilnya, kawasan kumuh dapat terintegrasi dengan sistem kota.

**Pengguna Jasa:**

Pemerintah lokal dan nasional, masyarakat, peneliti, LSM, pihak terkait yang memerlukan program penanganan kawasan kumuh.

Pengembangan kawasan merupakan upaya strategis untuk membangun daya saing kawasan (dusun/kampung atau desa/kelurahan) melalui penataan kawasan, dengan didasarkan pada potensi dan karakter lokal. Program dilakukan secara partisipatif dan inklusif, yaitu merangkul semua warga dapat berkontribusi dalam pengembangan kawasan. Hasil program berupa rencana penataan masa depan kawasan dan rencana investasi pembangunan jangka menengah.

**Aktivitas terkait program pengembangan kawasan:**

- Perencanaan kawasan
- Pengembangan kawasan

- Penataan kawasan
- Pemprofilan kampung dan kawasan
- Peningkatan kualitas perumahan dan kawasan permukiman

***Slum upgrading***

- Desain, program pengembangan kawasan
- Menghubungkan institusi terkait

**Pengguna jasa :**

Unit pemerintah lokal dan nasional yang berinisiatif untuk melakukan kegiatan pengembangan kawasan.

Masyarakat/ lembaga donor/pihak terkait yang memerlukan kegiatan pengembangan kawasan terhadap suatu rencana terkait pada bidang permukiman dan perkotaan.

Pengembangan kawasan merupakan upaya strategis untuk membangun daya saing kawasan (dusun/kampung atau desa/kelurahan) melalui penataan kawasan, dengan didasarkan pada potensi dan karakter lokal. Program dilakukan secara partisipatif dan inklusif, yaitu merangkul semua warga dapat berkontribusi dalam pengembangan kawasan. Hasil program berupa rencana penataan masa depan kawasan dan rencana investasi pembangunan jangka menengah.

Penelitian kebijakan perumahan dan perkotaan merupakan sebuah inisiatif dalam perumusan kebijakan perumahan dan perkotaan yang berbasis riset untuk menjawab isu dan tantangan lokal dan global. Program dilakukan secara independen maupun kerjasama penelitian dengan pihak-pihak yang berkompeten untuk menghasilkan rumusan rekomendasi kebijakan publik yang strategis dan implementatif.

**Pengguna jasa:**

Pemerintah pusat dan daerah (provinsi & kabupaten/ kota) yang berinisiatif untuk melakukan kegiatan penelitian dan pengembangan program (bagian dari kegiatan persiapan maupun monitoring evaluasi)



Swasta/LSM/NGO/lembaga lain yang memerlukan kegiatan penelitian terhadap suatu rencana terkait pada bidang permukiman dan perkotaan

***Event Housing Resource Center (HRC)*****1) Klinik Rumah Sehat (*Home Design Consultation*)**

Memberikan layanan kepada masyarakat untuk konsultasi rumah layak dan sehat mulai dari desain hingga rencana pembiayaan. Pelayanan Klinik RUmah Sehat diselenggarakan di kantor HRC dan pusat-pusat kegiatan MBR (Klinik Rumah Sehat keliling). Masyarakat dapat menghubungi HRC untuk pelayanan ini supaya diselenggarakan di lingkungannya.

Aktivitas yang dilaksanakan:

Pendampingan desain perumahan dan konsultasi gratis untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah, HRC bersama dengan tim arsitek profesional memberikan jasa konsultasi dan estimasi perkiraan biaya konstruksi.

Menyediakan informasi dalam peraturan pemerintah, izin membangun, subsidi keuangan, servis teknis dari pihak terkait yang fokus pada perumahan sehat dan perkembangan perkotaan

Bersama dengan lembaga keuangan makro dan bank menyediakan kredit bagi masyarakat berpenghasilan rendah

Pengguna jasa:

Masyarakat berpenghasilan rendah, produsen bahan bangunan, lembaga keuangan mikro.

**2) Pelatihan, Lokakarya dan Kuliah Umum (Training, Workshop dan Kuliah Umum)**

Pelatihan, lokakarya dan kuliah umum yang dilakukan HRC menyajikan tema-tema yang sesuai dengan kebutuhan dan tren yang berkembang dan diminati oleh akademisi, praktisi, dan stakeholder pada bidang perumahan perkotaan.

Aktivitas yang dilaksanakan:

Penyelenggaraan pelatihan, lokakarya dan kuliah umum bidang perumahan dan perkotaan

Pengguna jasa:

Pemerintah pusat dan daerah (provinsi & kabupaten/ kota) yang berinisiatif untuk melakukan kegiatan pelatihan, lokakarya dan kuliah umum bidang perumahan dan perkotaan.

Swasta/LSM/NGO/lembaga lain yang memerlukan kegiatan pelatihan, lokakarya dan kuliah umum terkait pada bidang permukiman dan perkotaan

Masyarakat yang concern terhadap kegiatan pengembangan permukiman dan penataan kota

### 3) Kunjungan Pada Kawasan Pembelajaran (Best Practice & Fieldtrip)

Studi eksplorasi pada kawasan best practice merupakan sarana untuk meningkatkan referensi dalam membentuk masyarakat pembelajar. Best practice tidak terbatas di Indonesia tapi juga luar negeri yang merepresentasikan pengelolaan kawasan modern, seperti Singapura, Jepang, Hongkong, Belanda, Cina dan lain-lain.

Aktivitas yang diselenggarakan:

- Diskusi dengan expert di lokasi best practice
- Penyusunan rencana aplikasi di daerah asal

Pengamatan terhadap beberapa hal:

- Perencanaan pembangunan kota / wilayah
- Pembangunan kawasan ramah lingkungan
- Teknik pengelolaan air
- Pengelolaan alat transportasi
- Revitalisasi kawasan sungai
- Revitalisasi kawasan heritage
- Penerapan teknologi
- Pemberdayaan Masyarakat

Pengguna jasa:

- Pemerintah Daerah
- Masyarakat Lembaga Ketahanan Masyarakat Desa ( LKMD )
- Mahasiswa Kuliah Kerja lapangan ( KKL )

- Mahasiswa Kuliah Kerja Praktek ( KKP )
- Lembaga Swadaya Masyarakat ( LSM )
- Akademisi
- Pemerhati permukiman

**EDU Housing Resource Center (HRC)****1) Praktek Kerja Profesional (*Internship*)**

HRC memberikan peluang pengalaman bagi peserta magang (mahasiswa & umum) sehingga di masa depan alumni dapat berperan banyak dalam memberikan masukan kebijakan perumahan perkotaan. Sejak awal 2007 hingga awal 2015, HRC telah meluluskan 45 angkatan dengan 253 profesi

**2) *Joint Center***

Kegiatan penelitian dalam baik negeri maupun swasta serta pemerhati perumahan dan perkotaan yang berkelanjutan. HRC mengundang dalam kerjasama dalam mewujudkan perumahan dan perkotaan yang sehat, terjangkau, dan layak huni di Indonesia.

Aktivitas yang dilakukan:

- Penelitian terapan
- Studi kebijakan
- Aktivitas peningkatan kapasitas
- Komunikasi
- Diseminasi hasil penelitian

Pengguna Jasa:

Ahli perumahan dari LSM, akademisi, peneliti, praktisi dan pihak terkait lainnya.

**3) Pamong Belajar Tata Kota**

Pemerintah daerah khususnya kepala desa / lurah memiliki tanggung jawab yang besar atas pembangunan desa terlebih dengan adanya UU Desa yang memberikan tantangan tersendiri bagi perangkat desa. Bila dilebih makro hingga level Kabupaten / Kota, seorang bupati / walikota harus mampu menyiapkan program pembangunan



wilayah yang berbasis kebutuhan lokal. Program ini dapat menjadi sebuah pembelajaran untuk menyusun dokumen perencanaan wilayah hingga aplikasinya.

Aktivitas yang dilakukan:

- Pemetaan permasalahan dan potensi wilayah
- Kompilasi, pengolahan dan penyajian data dan analisa
- Perumusan strategi kebijakan dan rekomendasi
- Monitoring dan evaluasi

Pengguna jasa:

Aparat pemerintahan di lingkup dusun, desa / kelurahan, kecamatan hingga Bupati / Walikota.

Pengurus lembaga keswadayaan masyarakat di tingkat pedesaan seperti UKM (usaha kecil menengah) dan kelompok kerajinan lokal.

#### **4.2.3. WILAYAH PROVINSI JAWA TIMUR**

##### **A. Bappeda Provinsi Jawa Timur**

##### **Tugas Bidang Perumahan**

Bidang Perumahan mempunyai tugas melaksanakan tugas dinas di bidang perumahan.

Untuk melaksanakan tugas tersebut, Bidang Perumahan mempunyai fungsi :

- Penyiapan kebijakan dan strategi Pengembangan perumahan
- Pembinaan dan pengaturan bidang perumahan yang meliputi penyiapan produk dan sosialisasi peraturan serta pemberdayaan masyarakat
- Pelaksanaan program Pengembangan perumahan dan prasarana sarana lingkungan permukiman perkotaan dan pedesaan
- Pelaksanaan pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa/Rumah Susun Sederhana Milik (RUSUNAWA/RUSUNAMI) yang menjadi kewenangan Pemerintah Provinsi

##### **Permasalahan bidang Perumahan**

- Rendahnya tingkat pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak huni dan terjangkau

- Menurunnya kualitas permukiman sehingga tumbuh kawasan kumuh di perkotaan
- Terbatasnya pengembangan PSU RSH/RST & Kawasan permukiman perdesaan

6

**Pengembangan perumahan**

Sasaran Pengembangan Perumahan di Provinsi Jawa Timur dari tahun 2015 sampai dengan 2019, adalah :

- Menurunnya jumlah *backlog* perumahan
- Meningkatnya presentase masyarakat berpenghasilan rendah yang memiliki akses rumah layak huni
- Meningkatnya pembangunan Rusunawa
- Meningkatnya jumlah renovasi Rumah Tidak Layak Huni (RTLH)
- Meningkatnya prasarana dan sarana permukiman pada kawasan permukiman Pembangunan PSU dan kawasan khusus
- Meningkatnya dukungan prasarana dan sarana dikawasan agropolitan
- Meningkatnya pelatihan dan sertifikasi bidang jasa konstruksi bagi masyarakat pekerja konstruksi
- Meningkatnya kualitas pelaksanaan PNPM Perkotaan dan PPIP Perdesaan
- Meningkatnya pengembangan teknologi dan informasi bidang perumahan dan permukiman
- Meningkatnya penelitian dan pengujian bahan dan struktur bangunan perumahan dan permukiman

**Strategi Pengembangan Perumahan**

- Meningkatkan pemenuhan kebutuhan hunian yang layak khususnya bagi masyarakat miskin dan masyarakat berpenghasilan rendah
- Pembangunan Sarana Utilitas (PSU)
- Pembangunan jalan usaha tani
- Pendidikan dan pelatihan kemasyarakatan produktif melalui jasa konstruksi
- Pendampingan dan evaluasi PNPM dan PPIP

- Pengembangan teknologi dan informasi serta pengembangan laboratorium perumahan dan permukiman
- Renovasi gedung Negara
- Menyelenggarakan studi-studi inventarisasi potensi, permasalahan dan kebutuhan infrastruktur permukiman
- Meningkatnya kualitas gedung negara.
- Tersusunnya program kebutuhan infrastruktur terutama di bidang keciptakaryaan.

**Kebijakan Pengembangan Perumahan**

- Peningkatan pemenuhan perumahan yang layak huni bagi seluruh masyarakat, khususnya masyarakat berpenghasilan rendah
- Peningkatan pembangunan PSU di kawasan permukiman
- Peningkatan pembangunan jalan usaha tani di kawasan Agropolitan Jawa Timur
- Pendidikan dan pelatihan kemasyarakatan produktif melalui jasa konstruksi dalam menghadapi AFTA 2015
- Pendampingan dan evaluasi PNPM dan PPIP
- Peningkatan penelitian dan pengujian serta penyebaran informasi teknologi dan pengembangan laboratorium perumahan dan permukiman yang berkualitas dan berkelanjutan
- Inventarisasi potensi, masalah, dan kebutuhan infrastruktur permukiman
- Renovasi gedung-gedung Negara

**Program Dan Kegiatan Bappeda Prov Jatim Di Bidang Perumahan****Program Pengembangan Perumahan**

Program ini bertujuan mendorong pemenuhan kebutuhan rumah yang layak, sehat, aman, dan terjangkau, terutama bagi penduduk miskin dan berpendapatan rendah, melalui penyediaan prasarana dan sarana dasar perumahan melalui pengembangan sistem pembiayaan perumahan jangka panjang, pengembangan Kasiba/Lisiba, serta Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa), sekaligus pemberdayaan masyarakat untuk



meningkatkan kualitas perumahan agar tercipta masyarakat yang produktif secara ekonomi dan berkemampuan mewujudkan terciptanya lingkungan permukiman yang sehat, harmonis dan berkelanjutan, antara lain meliputi:

- Penyediaan rumah sederhana sehat, dan prasarana lingkungan permukiman bagi masyarakat berpenghasilan rendah, dan penduduk miskin.
- Pembangunan rumah susun sederhana sewa (Rusunawa) di perkotaan untuk penduduk miskin, dan masyarakat berpenghasilan rendah
- Revitalisasi kawasan kumuh melalui perbaikan lingkungan permukiman
- Pemulihan perumahan yang rusak akibat bencana alam
- Pengembangan kawasan siap bangun dan/atau lingkungan siap bangun di kota-kota metropolitan dan kota-kota besar
- Fasilitasi bantuan teknis dan pembiayaan perbaikan rumah keluarga miskin yang sangat tak layak huni
- Fasilitasi dan bantuan teknis perbaikan rumah pada kawasan kumuh
- Fasilitasi dan stimulasi pembangunan perumahan swadaya yang berbasis pemberdayaan masyarakat
- Fasilitasi kerja sama dengan pengembang dalam pelaksanaan pembangunan perumahan yang layak, sehat, dengan harga yang terjangkau
- Peningkatan perlindungan sosial bagi masyarakat miskin dengan mengembangkan mekanisme relokasi permukiman ke tempat yang layak, aman, dan sehat, serta mencegah penggusuran tanpa kompensasi yang adil dan layak.
- Penyempurnaan peraturan perundang-undangan yang menjamin perlindungan hak masyarakat miskin atas perumahan
- Pengembangan teknologi tepat guna dan penelitian bidang perumahan dan sarana permukiman, untuk menghasilkan perumahan dan permukiman yang sehat, layak, dengan harga terjangkau.
- Indikator yang akan dicapai yaitu prosentase rumah layak huni untuk masyarakat berpenghasilan rendah, jumlah rusun terbangun, jumlah kawasan perumahan yang dibangun PSU nya, dan jumlah money renovasi RTLH

## LAPORAN AKHIR

Penyusunan Materi Teknis Pendayagunaan Sumber Dana Jangka Panjang untuk Pembiayaan Perumahan

### Rencana Pendanaan, Indikator Kinerja Dan Sasaran

Untuk Program Pengembangan Perumahan alokasi yang dianggarkan selama 5 (lima) tahun sebesar Rp. 158.522.445.294

Tabel 4....  
Target Kinerja Program Prioritas dan Pendanaan

| NO | KODE        | Program dan Kegiatan                                                                                           |                |                |                |                |                | Kondisi Kinerja pada akhir periode |
|----|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------------------------|
|    |             |                                                                                                                | 2015           | 2016           | 2017           | 2018           | 2019           | Rp                                 |
|    | 1.03.01     | Program Pelayanan Administrasi Perkantoran                                                                     | 326,465,091    | 335,956,427    | 346,346,815    | 356,737,219    | 367,439,336    | 1,732,944,888                      |
|    | 1.03.07     | Program Peningkatan Kapasitas Kelembagaan Pemerintah Daerah                                                    | 236,433,724    | 243,307,574    | 250,832,538    | 258,357,514    | 266,108,239    | 1,255,039,589                      |
|    | 1.03.09     | Program Peningkatan Kualitas Pelayanan Publik                                                                  | 5,909,957,995  | 6,081,778,513  | 6,269,874,437  | 6,457,970,670  | 6,651,709,791  | 31,371,291,406                     |
|    | 1.03.11     | Program Penyusunan, Pengendalian dan Evaluasi Dokumen Penyelenggaraan Pemerintahan                             | 200,000,000    | 200,000,000    | 200,000,000    | 200,000,000    | 200,000,000    | 1,000,000,000                      |
|    | 1.04.15     | Pengembangan Perumahan                                                                                         | 41,692,720,069 | 15,087,992,076 | 38,610,191,284 | 18,291,210,412 | 44,840,331,453 | 158,522,445,294                    |
| 1  | 1.04.15.012 | Pengembangan kawasan siap bangun dan atau lingkungan siap bangun di kota-kota metropolitan dan kota-kota besar | 1,331,549,000  | 1,000,000,000  | 1,500,000,000  | 1,500,000,000  | 1,500,000,000  | 6,831,549,000                      |
| 2  | 1.04.15.021 | Pengembangan kawasan agropolitan, pembangunan/perbaikan sarana prasarana kawasan                               | 500,000,000    | 500,000,000    | 1,000,000,000  | 1,000,000,000  | 2,000,000,000  | 5,000,000,000                      |
| 3  | 1.04.15.022 | Perbaikan jalan/saluran lingkungan permukiman                                                                  | 1,500,000,000  | 1,000,000,000  | 1,000,000,000  | 1,000,000,000  | 2,000,000,000  | 6,500,000,000                      |
| 4  | 1.04.15.046 | Peningkatan sarana prasarana permukiman kawasan khusus                                                         | 1,000,000,000  | 1,000,000,000  | 1,000,000,000  | 1,000,000,000  | 2,000,000,000  | 6,000,000,000                      |
| 5  | 1.04.15.050 | Pengembangan dan Pengelolaan Rusunawa                                                                          | 19,750,000,000 | 2,750,000,000  | 20,750,000,000 | 2,000,000,000  | 21,750,000,000 | 67,000,000,000                     |
| 6  | 1.04.15.051 | Dana Pendamping PNPM                                                                                           | 1,450,000,000  | 1,200,000,000  | 1,900,000,000  | 1,200,000,000  | 2,340,331,000  | 8,090,331,000                      |
| 7  | 1.04.15.056 | Pembangunan/Rehabilitasi bangunan gedung pemerintah provinsi Jawa Timur                                        | 2,000,000,000  | 1,000,000,000  | 3,000,000,000  | 2,000,000,000  | 4,000,000,000  | 12,000,000,000                     |
| 8  | 1.04.15.062 | Pendampingan pembuatan laporan pelaksanaan renovasi RTLH di Jatim                                              | 1,500,000,000  | 1,500,000,000  | 1,500,000,000  | 1,500,000,000  | 1,500,000,000  | 7,500,000,000                      |
| 9  | 1.04.15.075 | Pengembangan teknologi tepat guna bidang perumahan dan permukiman                                              | 1,250,000,000  | 1,000,000,000  | 1,500,000,000  | 1,500,000,000  | 1,750,000,000  | 7,000,000,000                      |
| 10 | 1.04.15.076 | Pengembangan data/informasi bidang perumahan dan permukiman                                                    | 1,250,000,000  | 1,000,000,000  | 1,500,000,000  | 1,500,000,000  | 1,750,000,000  | 7,000,000,000                      |
| 11 | 1.04.15.078 | Pendidikan kemasayarakatan produktif melalui pembinaan jasa konstruksi                                         | 1,000,000,000  | 1,000,000,000  | 1,000,000,000  | 1,000,000,000  | 1,000,000,000  | 5,000,000,000                      |
| 12 | 1.04.15.082 | DED Pengembangan kawasan baru                                                                                  | 7,000,000,000  |                |                |                |                |                                    |
| 13 | 1.04.15.083 | Penyusunan perencanaan pengembangan Infrastruktur wilayah perbatasan                                           | 750,000,000    | 750,000,000    | 1,000,000,000  | 1,000,000,000  | 1,000,000,000  | 4,500,000,000                      |
| 14 | 1.04.15.084 | Penyusunan perencanaan Pengembangan Infrastruktur wilayah strategis dan cepat tumbuh                           | 750,000,000    | 750,000,000    | 1,000,000,000  | 1,000,000,000  | 1,000,000,000  | 4,500,000,000                      |
| 15 | 1.04.15.085 | Identifikasi kebutuhan Infrastruktur Permukiman sebagai antisipasi perkembangan kawasan pesisir                | 411,170,000    | 400,000,000    | 960,191,000    | 1,091,210,000  | 1,000,000,000  | 3,862,571,000                      |
|    | 1.03.45     | Program Pengembangan Kinerja Pengelolaan Sanitasi                                                              | 2,300,100,000  | 2,416,325,398  | 2,585,468,176  | 3,024,338,809  | 777,033,953    | 11,103,266,336                     |
| 1  | 1.03.45.001 | Penyediaan sarana air limbah                                                                                   | 1,000,000,000  | 1,000,000,000  | 1,000,000,000  | 1,000,000,000  | 0              | 4,000,000,000                      |
| 2  | 1.03.45.002 | Pembangunan dan perbaikan saluran air/plengsengan/drainase                                                     | 1,300,100,000  | 1,416,325,000  | 1,585,468,000  | 2,024,338,000  | 777,033,000    | 7,103,264,000                      |
|    | 1.03.46     | Program Pengembangan Kinerja Pembangunan Air Minum                                                             | 6,207,179,931  | 6,641,682,526  | 5,078,340,540  | 7,305,850,779  | 5,586,174,594  | 30,819,228,370                     |
| 1  | 1.03.46.001 | Pembangunan Sarana Air Bersih di perdesaan                                                                     | 5,707,179,000  | 5,891,682,000  | 4,328,340,000  | 6,305,850,000  | 5,086,174,000  | 27,319,225,000                     |
| 2  | 1.03.46.002 | Pendataan dan pemetaan potensi kawasan Rawan Air                                                               | 500,000,000    | 750,000,000    | 750,000,000    | 1,000,000,000  | 500,000,000    | 3,500,000,000                      |
|    | 1.05.15     | Program Perencanaan Tata Ruang                                                                                 | 4,100,000,000  | 4,510,000,000  | 4,961,000,000  | 5,457,100,000  | 6,002,810,000  | 25,030,910,000                     |
| 1  | 1.05.15.010 | Rapat Koordinasi tentang Rencana Tata Ruang                                                                    | 350,000,000    | 385,000,000    | 423,500,000    | 465,850,000    | 512,435,000    | 2,136,785,000                      |
| 2  | 1.05.15.013 | Survey dan Pemetaan                                                                                            | 1,200,000,000  | 1,320,000,000  | 1,452,000,000  | 1,597,200,000  | 1,756,920,000  | 7,326,120,000                      |
| 3  | 1.05.15.018 | Penyusunan dan penetapan Rencana Tata Ruang Kaw. Strategis Provinsi                                            | 550,000,000    | 605,000,000    | 665,500,000    | 732,050,000    | 805,225,000    | 3,357,775,000                      |
| 4  | 1.05.15.031 | Penyusunan Rencana Rinci Kaw. Strategis Provinsi                                                               | 1,400,000,000  | 1,540,000,000  | 1,694,000,000  | 1,863,400,000  | 2,049,740,000  | 8,547,140,000                      |
| 5  | 1.05.15.064 | Penyusunan Rencana Rinci Tata Ruang Perdesaan                                                                  | 600,000,000    | 660,000,000    | 726,000,000    | 798,600,000    | 878,460,000    | 3,663,060,000                      |
|    | 1.05.16     | Program Pemanfaatan Ruang                                                                                      | 2,100,000,000  | 2,310,000,000  | 2,541,000,000  | 2,795,100,000  | 3,074,610,000  | 12,820,710,000                     |
| 1  | 1.05.16.002 | Penyusunan norma, standar, dan kriteria Pemanfaatan Ruang                                                      | 200,000,000    | 220,000,000    | 242,000,000    | 266,200,000    | 292,820,000    | 1,221,020,000                      |
| 2  | 1.05.16.003 | Penyusunan kebijakan pengendalian pemanfaatan ruang                                                            | 400,000,000    | 440,000,000    | 484,000,000    | 532,400,000    | 585,640,000    | 2,442,040,000                      |
| 3  | 1.05.16.007 | Sosialisasi kebijakan, norma, standar, prosedur dan manual pemanfaatan ruang                                   | 100,000,000    | 110,000,000    | 121,000,000    | 133,100,000    | 146,410,000    | 610,510,000                        |
| 4  | 1.05.16.008 | Koordinasi dan fasilitasi penyusunan pemanfaatan ruang lintas kab/kota                                         | 500,000,000    | 550,000,000    | 605,000,000    | 665,500,000    | 732,050,000    | 3,052,550,000                      |
| 5  | 1.05.16.009 | Monitoring, evaluasi dan pelaporan pemanfaatan ruang                                                           | 600,000,000    | 660,000,000    | 726,000,000    | 798,600,000    | 878,460,000    | 3,663,060,000                      |
| 6  | 1.05.16.022 | Pelatihan aparat dalam rangka pemanfaatan ruang                                                                | 150,000,000    | 165,000,000    | 181,500,000    | 199,650,000    | 219,615,000    | 915,765,000                        |
| 7  | 1.05.16.023 | Sosialisasi kebijakan pemanfaatan ruang                                                                        | 150,000,000    | 165,000,000    | 181,500,000    | 199,650,000    | 219,615,000    | 915,765,000                        |
|    | 1.05.17     | Program Pengendalian Pemanfaatan Ruang                                                                         | 800,000,000    | 880,000,000    | 968,000,000    | 1,064,800,000  | 1,171,280,000  | 4,884,080,000                      |
| 1  | 1.05.17.004 | Pelatihan aparat dalam pengendalian pemanfaatan ruang                                                          | 200,000,000    | 220,000,000    | 242,000,000    | 266,200,000    | 292,820,000    | 1,221,020,000                      |
| 2  | 1.05.17.005 | Pengawasan Pemanfaatan Ruang                                                                                   | 200,000,000    | 220,000,000    | 242,000,000    | 266,200,000    | 292,820,000    | 1,221,020,000                      |
| 3  | 1.05.17.006 | Koordinasi dan fasilitasi pengendalian pemanfaatan ruang lintas kab/kota                                       | 200,000,000    | 220,000,000    | 242,000,000    | 266,200,000    | 292,820,000    | 1,221,020,000                      |
| 4  | 1.05.17.007 | Sosialisasi kebijakan pengendalian pemanfaatan ruang                                                           | 200,000,000    | 220,000,000    | 242,000,000    | 266,200,000    | 292,820,000    | 1,221,020,000                      |
|    |             | Total                                                                                                          | 63,872,856,810 | 38,707,042,514 | 61,811,053,790 | 45,211,465,403 | 68,937,497,366 | 278,539,915,883                    |

Sumber: Bappeda Prov Jatim Di Bidang Perumahan

## LAPORAN AKHIR

Penyusunan Materi Teknis Pendayagunaan Sumber Dana Jangka Panjang untuk Pembiayaan Perumahan

Tabel 4...

Target Rencana Program dan Kegiatan Program Pengembangan perumahan

| PROGRAM/KEGIATAN                                                                                            | BIDANG              | INDIKATOR KINERJA                                                                                       | TARGET KINERJA PROGRAM DAN PENDANAAN INDIKATIF |            |            |            |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                             |                     |                                                                                                         | TAHUN 2015                                     | TAHUN 2016 | TAHUN 2017 | TAHUN 2018 | TAHUN 2019 |
|                                                                                                             |                     |                                                                                                         | Target                                         | Target     | Target     | Target     | Target     |
| Program Pembangunan Perumahan                                                                               |                     |                                                                                                         |                                                |            |            |            |            |
| Pengembangan dan pengelolaan Rusunawa                                                                       | Perumahan           | Presentase rumah layak huni untuk MBR                                                                   | 41.86%                                         | 44.92%     | 48.52%     | 51.87%     | 58%        |
|                                                                                                             |                     | Jumlah rusun yang terbangun (TB)                                                                        | 1 TB                                           | -          | 1 TB       | -          | 1 TB       |
| Pendampingan penyusunan laporan renovasi RTLH                                                               | Tata Bangunan       | Jumlah RTLH yang direnovasi (unit)                                                                      | 10,000                                         | 10,000     | 10,000     | 10,000     | 10,000     |
| Pengembangan kawasan siap bangun dan atau lingkungan siap bangun di kota-kota metropolitan dan kota besar   | Perumahan           | Jumlah PSU yang dibangun(kawasan)                                                                       | 10                                             | 10         | 10         | 10         | 10         |
| Perbaikan jalan/saluran lingkungan permukiman                                                               |                     | Jumlah jalan lingkungan yang dibangun(m)                                                                | 20,000                                         | 20,000     | 20,000     | 20,000     | 20,000     |
| Peningkatan sarana prasarana permukiman kawasan khusus (ponpes, daerah tertinggal, nelayan, dan perbatasan) |                     |                                                                                                         |                                                |            |            |            |            |
| Pengembangan kawasan agropolitan, pembangunan/perbaikan sarana prasarana kawasan agropolitan Jawa Timur     |                     | Jalan usaha tani yang dibangun (m)                                                                      | 8,000                                          | 8,000      | 8,000      | 8,000      | 8,000      |
| Pelatihan dan sertifikasi bagi masyarakat pekerja konstruksi di kab/kota di Jatim                           | UPT                 | Jumlah masyarakat yang mendapatkan pelatihan dan sertifikasi bagi pekerja konstruksi                    | 1200                                           | 1200       | 1400       | 1600       | 1800       |
| Sosialisasi pelaksanaan PNPM, PPIP                                                                          | Sungram/Sekretariat | Jumlah OMS dan BKM yang mengikuti kegiatan                                                              | 36                                             | 36         | 36         | 36         | 36         |
| Pengembangan dan penyebaran informasi teknologi bidang perumahan dan permukiman yang berkelanjutan          | UPT                 | Jumlah penyebaran informasi dan sosialisasi teknologi bidang perumahan dan permukiman                   | 6 Dok                                          | 6 Dok      | 6 Dok      | 8 Dok      | 8 Dok      |
| Pengembangan penelitian teknologi tepat guna yang ramah lingkungan dan pengujian bahan dan struktur         |                     | Jumlah Penelitian Teknologi tepat guna dan pengujian bahan dan struktur bidang perumahan dan permukiman | 6 Dok                                          | 6 Dok      | 6 Dok      | 8 Dok      | 8 Dok      |
| Pembangunan/rehabilitasi bangunan gedung pemerintah Jatim                                                   | Tata Bangunan       | Jumlah gedung negara yang dibangun/direnovasi                                                           | 10                                             | 10         | 10         | 10         | 10         |

Sumber: Bappeda Provinsi Jawa Timur



Gambar 4...  
Anggaran Program Pengembangan perumahan 2015-2019



Sumber: Bappeda Provinsi Jawa Timur

## B. BPD JAWA TIMUR

Hasil survey pada BPD Jawa Timur diperoleh gambaran sebagai berikut:

- BPD Jawa Timur, melaksanakan pembiayaan KPR berupa KPR umum yang mana penyalurannya sampai dengan bulan Agustus 2015 mencapai Rp 1,2 T. Sedangkan untuk KPR bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) hanya yang berasal dari FLPP.
- Mekanisme pembiayaan KPR bagi MBR yang bersumber dari FLPP, calon debitur mengajukan, kemudian diproses dan jika layak kredit maka akan direalisasikan. Jika sudah pencairan kepada debitur, maka Bank Jatim akan segera mengajukan reimbursement, dan selama ini proses reimbursement lancar tidak ada kendala sama sekali.
- Program pembiayaan perumahan yang disediakan pemerintah yang diterima oleh Bank Jatim adalah FLPP saja. Selama ini tidak ada hambatan dari masyarakat dalam memperoleh KPR, karena masih tersedia dana berasal dari FLPP yang belum terserap. Hal dikarenakan ketersediaan rumah tidak mencukupi. Ppengembang tidak dapat menyediakan perumahan khusus untuk MBR karena

ketersediaan tanah yang sangat terbatas dan harga yang semakin mahal, sehingga dirasakan bahwa membangun untuk MBR tidak menguntungkan.

- Sumber dana pembiayaan KPR umum berasal dari DPK.
- Terkait dengan PT 'SMF', Bank Jatim, belum memahami tentang aktivitas lembaga penyedia pembiayaan perumahan jangka panjang ini, dan jika nanti sudah dirasakan perlu dana, maka akan mengakses lembaga ini.

### **C. Dinas Koperasi Provinsi Jawa Timur**

Dinas Koperasi provinsi Jawa Timur, membina koperasi tingkat provinsi. Koperasi yang menyediakan pembiayaan perumahan bagi anggotanya hanya satu yaitu Pusat Koperasi karyawan Jawa Timur (PUSKOPKAR).

### **D. Pusat Koperasi Karyawan (Puskopkar) Jawa Timur**

Hasil survey pada Puskopkar Jawa Timur diperoleh gambaran sebagai berikut:

- Pusat Koperasi Karyawan Jawa timur adalah koperasi sekunder yang beranggotakan badan-badan hukum primer koperasi karyawan se Jawa timur. Jumlah anggota sampai sekarang sebanyak 70 koperasi. Kegiatan utama Puskopkar Jatim ini adalah membangun perumahan yang disediakan bagi anggotanya maupun untuk umum.
- Puskopkar tidak menyediakan pembiayaan, tetapi bertindak selaku pengembang, sedangkan untuk pembiayaannya, bekerjasama dengan Bank BTN dalam bentuk KPR.
- Diperoleh informasi bahwa, sebetulnya banyak kopkar di Jatim yang merupakan anggota Puskopkar, mempunyai lahan, tetapi di lokasi yang jauh dari kota, dan kesulitan dana dalam pembangunannya, juga keterbatasan pemahaman teknis tentang pembangunan perumahan.
- Untuk dapat memanfaatkan KPR bagi MBR, Puskopkar kesulitan karena tidak mampu menyediakan harga rumah sebesar yang disyaratkan dari fasilitas FLPP. Hal ini dikarenakan harga tanah di lokasi sesuai dengan yang diinginkan anggota sudah sangat mahal sehingga tidak terjangkau.

- Sejak tahun 1993 sampai dengan 2015 sudah membangun rumah sebanyak
- 15000 unit yang disediakan untuk anggota dan non anggota, dan belum menyentuh kepada MBR.

#### **4.2.4. PROVINSI KEPULAUAN RIAU KOTA BATAM**

##### **a. Bappeda Kota Batam**

Visi Pembangunan Kota Batam Tahun 2011–2016: “Terwujudnya Kota Batam sebagai Bandar Dunia Madani yang Modern dan Menjadi Andalan Pusat Pertumbuhan Perekonomian Nasional”

Penjabaran Visi Pembangunan Kota Batam<sup>32</sup> dirumuskan 5 (lima) pernyataan misi tahun 2012-2016 sebagai berikut:

- 1) Mensukseskan misi pemerintah untuk mengembangkan Kota Batam sebagai Bandar Modern berskala internasional sebagai kawasan investasi dilengkapi dengan fasilitas pusat perdagangan, kawasan industri besar, menengah kecil, koperasi, usaha rumah tangga, industri pariwisata, pusat perbelanjaan dan kuliner, hiburan, pengelolaan sumberdaya kelautan melalui kerjasama dengan Pengelola Kawasan dan pemangku kepentingan pembangunan lainnya.
- 2) Mengembangkan sistem pendukung strategis penataan ruang terpadu meliputi komponen fasilitas sarana dan prasarana sistem transportasi darat laut dan udara yang memadai, sistem telekomunikasi dan teknologi informasi (ICT) modern dan prima, ekosistem hutan kota, penataan lingkungan kota yang bersih, sehat, aman, nyaman dan lestari.
- 3) Meningkatkan pelayanan prima dalam hal pendidikan, kesehatan, perumahan yang layak dan terjangkau, ketenagakerjaan, sosial budaya, fasilitasi keimanan dan ketaqwaan, kepemudaan dan olahraga agar kualitas hidup manusia dan kecerdasan seluruh lapisan masyarakat meningkat serta pengentasan kemiskinan.
- 4) Menumbuhkan kehidupan harmonis dan berbudi pekerti atas dasar nilai multi etnis, multi kultur, multi agama dan melestarikan nilai-nilai seni budaya melayu, kearifan lokal dan memelihara kelestarian lingkungan hidup.



5) Mewujudkan pelaksanaan pemerintahan yang baik, bersih dan berwibawa

Selanjutnya misi dijabarkan ke dalam tujuan. Berikut ini diuraikan tujuan dan sasaran rencana pembangunan Kota Batam selama tahun 2012-2016, yang merupakan penjabaran dari Misi yang telah ditetapkan:

**Misi-3:**

Meningkatkan pelayanan prima dalam hal pendidikan, kesehatan, **perumahan yang layak dan terjangkau**, ketenagakerjaan, sosial budaya, sarana ibadah, kepemudaan dan olahraga agar kualitas hidup manusia dan kecerdasan seluruh lapisan masyarakat meningkat serta pengentasan kemiskinan

**Tujuan-3:**

Meningkatkan penyediaan hunian yang layak dan terjangkau terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dengan peningkatan kualitas lingkungan hunian serta pengentasan kemiskinan.

**Sasaran:**

- 1) Meningkatnya hunian yang layak dan terjangkau, terutama bagi MBR
- 2) Mendorong dunia usaha menyediakan hunian bagi pekerjanya
- 3) Menurunkan luasan daerah kumuh
- 4) Mendorong penyediaan rumah bagi PNS dan pemberi layanan di daerah terpencil
- 5) Percepatan penanggulangan kemiskinan daerah

Beberapa hal terkait perumahan di Kota Batam sebagai berikut:

- 1) RPJM Pemerintah kota Batam tahun 2011-2016 belum mencantumkan pembiayaan jangka panjang untuk perumahan, diharapkan pada RPJM berikutnya (2016-2020) pemerintah kota Batam sudah mencantumkan rencana pembiayaan perumahan.
- 2) Masalah pengembangan perumahan di wilayah Kota Batam yaitu keterbatasan lahan.
- 3) Pembiayaan perumahan bagi MBR dilaksanakan melalui program CSR perusahaan (misal: program bedah rumah, fasilitas umum).

- 4) Pemerintah kota Batam sedang membuat Peraturan Walikota tentang CSR.
- 5) Pembiayaan perumahan melalui Badan Layanan Umum Daerah (BLUD) belum dilakukan, sedangkan pengelollan Rusunawa ditangani melalui Unit Pelayanan Teknis (UPT) di bawah Dinas Tata Kota Batam.
- 6) Penyediaan perumahan bagi pekerja di wilayah Kota Batam:
  - PNS disediakan oleh Pemerintah Kota Batam melalui program Rusunawa
  - Pekerja swasta disediakan oleh perusahaan yang mempekerjakannya (misalnya: kawasan Industri Muka Kuning Batam)
- 7) Capaian kinerja Pembangunan Rusunawa di Kota Batam

| Tahun 2011       | Tahun 2012 | Tahun 2013 | Tahun 2014 | Tahun 2015 |
|------------------|------------|------------|------------|------------|
| 6 Twin Blok (TB) | 0          | 1 TB       | 1 TB       | 2 TB       |

#### **B. BPD Kepri Cabang Batam**

Beberapa hal yang terkait dengan program perumahan di BPD Kepri Batam sebagai berikut:

- BPD Kepulauan Riau Cabang Kota Batam, melaksanakan pembiayaan perumahan berupa KPR komersial yang sumber dana pembiayaan KPR komersial berasal dari DPK (pembiayaan jangka pendek).
- Program Fasilitas pembiayaan jangka panjang untuk perumahan di BPD Kepri Cabang Batam berasal dari BPD Kepri Kantor Pusat yang dananya berasal dari pemerintah melalui program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).
- Penyediaan fasilitas perumahan BPD kepri menggunakan KPR yang dananya berasal dari bank yang bersangkutan melalui pendanaan nasabahnya (pasar primer)

#### **4.2.5. PROVINSI KALIMANTAN SELATAN ( BANJARMASIN)**

##### **A. Bappeda Provinsi Kalimantan Selatan**

Badan Perencanaan Pembangunan Daerah, adalah lembaga teknis daerah dibidang penelitian dan perencanaan pembangunan daerah yang dipimpin oleh seorang kepala badan yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Gubernur/Bupati/Walikota

melalui Sekretaris Daerah. Badan ini mempunyai tugas pokok membantu Gubernur/Bupati/Walikota dalam penyelenggaraan Pemerintahan Daerah dibidang penelitian dan perencanaan pembangunan daerah.

10 Perencanaan pembangunan pada masa awal pemerintahan orde baru belum menampakkan suatu perencanaan yang mantap baik di pusat maupun di daerah, karena situasi dan kondisi pada masa itu memang belum memungkinkan sehingga hasil yang didapat belum mencapai hasil yang semestinya diharapkan. Meskipun demikian perencanaan pembangunan selalu menuju perbaikan, yang pada masa itu dimulai dengan adanya tindakan koordinatif yang dilaksanakan oleh suatu lembaga yang dikenal dengan Badan Koordinasi Pembangunan Daerah (BAKOPDA) yang dibentuk dengan Keputusan Presiden Nomor 19 Tahun 1964.

Dalam upaya memantapkan perencanaan pembangunan di daerah semakin dirasakan perlunya kehadiran lembaga yang dapat mengakomodasikan perencanaan pembangunan menyeluruh dan terintegrasi dengan segala kegiatan pembangunan di daerah. Maka untuk itu dibentuklah Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPEDA) sesuai keputusan Presiden Nomor 15 Tahun 1974, dilengkapi dengan Susunan Organisasi Tata Kerja (SOTK) yang ditetapkan dengan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 142 Tahun 1974. Kemudian ditindak-lanjuti dengan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Kalimantan Selatan Nomor X-1-20/SK/1974 tanggal 1 Oktober 1974 tentang Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Propinsi Kalimantan Selatan. Untuk mendukung fungsi dan peran Bappeda, ditetapkan lagi Keputusan Presiden Nomor 27 Tahun 1980 tentang Pembentukan Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPEDA) Tingkat II dengan pedoman organisasi dan tata kerjanya. Dikeluarkannya Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 185 Tahun 1980, tentang Pedoman Organisasi dan Tatakerja Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Tingkat I dan Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Tingkat II.

Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPEDA) Provinsi Kalimantan Selatan telah ditetapkan dengan Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 1981 tanggal 6 Juni 1981, tentang Susunan Organisasi dan Tatakerja Badan Pembangunan Daerah Propinsi Daerah Tingkat I Kalimantan Selatan. Pada tahun 2000 ditetapkan Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2000



tanggal 24 Oktober 2000 tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja Perangkat Daerah dan Sekretariat Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi Kalimantan Selatan. Selanjutnya dikeluarkan Keputusan Gubernur Kalimantan Selatan Nomor 095 Tahun 2001 tanggal 10 April 2001, kemudian Keputusan Gubernur Kalimantan Selatan Nomor 0120 Tahun 2003 tanggal 29 April 2003 tentang Uraian Tugas Unsur-Unsur Organisasi Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Provinsi Kalimantan Selatan. Terakhir dikeluarkan Peraturan Daerah Provinsi Kalimantan Selatan Nomor 6 Tahun 2008 tanggal 15 April 2008 tentang Penbentukan, Organisasi dan Tata Kerja Perangkat Daerah Provinsi Kalimantan Selatan, kemudian diputuskan Peraturan Gubernur Kalimantan Selatan Nomor 021 Tahun 2009 tanggal 1 April 2009 tentang Tugas Pokok, Fungsi dan Uraian Tugas Unsur-unsur Organisasi Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Provinsi Kalimantan Selatan.

**Visi & Misi Bappeda Kalsel**

**Visi:** Menjadi Perencana dan Pengendali Pembangunan Daerah yang Profesional untuk Mewujudkan Masyarakat Kalimantan Selatan yang Tertib, Sejuk, Nyaman, Unggul, dan Maju “ (TERSENYUM).

**Misi**

Menyusun rencana pembangunan daerah yang aspiratif, responsif, partisipatif, transparan, implementatif, integratif, komprehensif sesuai kondisi dan potensi daerah serta melaksanakan pengendalian pembangunan daerah secara efektif dan efisien.

BAPPEDA belum memiliki divisi khusus untuk menangani perumahan dan pembiayaan perumahan. Walaupun begitu lembaga ini punya pekerjaan yang harus dilakukan terkait dengan strategi yang sudah ditetapkan dalam Rancangan Peraturan Daerah Provinsi Kalimantan Selatan Nomor Tahun 2015 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Kalimantan Selatan Tahun 2015 – 2035. Dimana dalam rancangan tersebut diuraikan tentang strategi sebagai berikut :

Strategi pembangunan dan pengembangan wilayah Kalsel<sup>26</sup> terdiri atas:

- meningkatkan keterkaitan, peran dan fungsi kota-kota rawa sebagai pusat pertumbuhan kawasan rawa dan pusat pertumbuhan ekonomi wilayah di sekitarnya terutama pada wilayah perbatasan dengan Provinsi Kalimantan Tengah;
- mengembangkan pusat pertumbuhan baru di kawasan utara wilayah daerah yang berbatasan dengan wilayah Kalimantan Timur dan Kalimantan Tengah yang belum terlayani oleh infrastruktur perkotaan;
- mengembangkan pusat pertumbuhan baru di kawasan yang belum terlayani oleh pusat pertumbuhan terutama pada koridor alur Sungai Barito, Sungai Negara dan Sungai Martapura;
- mengendalikan perkembangan kota yang langsung berhubungan dengan kawasan pesisir laut dan kawasan bantaran sungai ; dan
- mendorong kawasan perkotaan dan pusat pertumbuhan agar lebih kompetitif dan lebih efektif dalam pengembangan wilayah di sekitarnya.

Strategi peningkatan kualitas dan jangkauan pelayanan jaringan prasarana terdiri atas:

- meningkatkan kualitas dan kuantitas jaringan prasarana dan mewujudkan keterpaduan pelayanan transportasi darat, transportasi sungai termasuk anjir, transportasi laut, dan transportasi udara;
- mendorong pengembangan prasarana telekomunikasi untuk seluruh wilayah hingga ke pelosok wilayah;
- meningkatkan jaringan energi secara optimal serta mewujudkan keterpaduan sistem penyediaan tenaga listrik hingga ke pelosok wilayah;
- meningkatkan kualitas jaringan prasarana serta mewujudkan keterpaduan sistem jaringan sumber daya air.

Strategi peningkatan kawasan lindung sebagaimana<sup>26</sup> terdiri atas :

- menetapkan kawasan lindung di ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi;

- menetapkan kawasan rawan bencana banjir dan longsor sesuai dengan tipologi dan zonanya;
- mewujudkan kawasan lindung dalam satu wilayah provinsi dengan luas paling sedikit 30% (tiga puluh persen) dari luas daerah aliran sungai sesuai dengan kondisi ekosistemnya;
- mengkonservasi, merehabilitasi dan merestorasi kawasan lindung bersama flora dan fauna yang telah menurun kualitasnya;
- melakukan penuntasan tata batas kawasan lindung dan disepakati seluruh pemangku kepentingan; dan
- mengelola kawasan lindung melalui kelembagaan legal formal otonom dengan melibatkan dan meningkatkan peran serta masyarakat sekitarnya.

Strategi <sup>29</sup> pengembangan dan peningkatan fungsi kawasan perekonomian wilayah meliputi:

- menetapkan kawasan strategis provinsi yang berfungsi meningkatkan, memperkuat dan mengembangkan perekonomian daerah;
- mengembangkan pusat pertumbuhan berbasis potensi sumberdaya alam dan kegiatan budidaya unggulan sebagai penggerak utama pengembangan wilayah;
- mengembangkan pusat-pusat industri yang terhubung secara terpadu dan terintegrasi dengan daerah-daerah sumber bahan baku, sumber produksi yang didukung dengan pengembangan pelabuhan laut dan bandar udara serta sarana dan prasarana penunjang ekonomi lainnya;
- membuka akses dan meningkatkan aksesibilitas antara kawasan tertinggal dan pusat pertumbuhan wilayah;
- mengelola pemanfaatan sumberdaya alam agar tidak melampaui daya dukung dan daya tampung kawasan;
- mengelola dampak negatif kegiatan budidaya agar tidak menurunkan kualitas lingkungan hidup dan efisiensi kawasan; dan
- mengintensifkan promosi peluang investasi menciptakan iklim investasi yang kondusif dan saling menguntungkan.



Strategi peningkatan fungsi kawasan untuk pertahanan dan keamanan negara meliputi :

- menetapkan kawasan strategis nasional dengan fungsi khusus pertahanan dan keamanan;
- mengembangkan kegiatan budi daya secara selektif di dalam dan di sekitar kawasan strategis nasional untuk menjaga fungsi pertahanan dan keamanan;
- mengembangkan kawasan lindung dan/atau kawasan budi daya tidak terbangun di sekitar kawasan strategis nasional sebagai zona penyanggah yang memisahkan kawasan strategis nasional dengan budidaya terbangun; dan
- turut serta memelihara dan menjaga aset pertahanan/TNI.

Program yang terkait dengan perumahan dan permukiman yang direncanakan oleh Pemerintahan Kalimantan Selatan serta sumber pembiayaan dan yang membidangnya adalah sebagai berikut :

Tabel 4...  
Rencana Pengembangan Sistem Prasarana Perumahan dan Permukiman

| NO | PROGRAM PEMBANGUNAN                                                                                            | WILAYAH            | SUMBER PEMBIAYAAN                                 | PELAKSANA            |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------------------------------|----------------------|
| a  | Pembangunan perumahan dengan pola perumahan swadaya dan pembangunan rusunawa (rumah susun sederhana sewa);     | Kab/kota se KalSel | APBN,<br>APBD Prov.<br>APBD<br>Kab/Kota<br>Swasta | - Dinas PU           |
| b  | Pengembangan prasarana dan sarana perumahan, berupa jalan poros, jalan lingkungan, jalan setapak, dan drainase | sda                | sda                                               | - Dinas PU           |
| c  | Penyediaan prasarana dan sarana air minum terutama pada kawasan rawan air minum di perkotaan dan perdesaan;    | sda                | sda                                               | - Dinas PU<br>- PDAM |
| d  | Pembangunan Instalasi Pengolahan Air Limbah (IPAL) pada setiap rumah sakit                                     | sda                | sda                                               | - BLHD<br>- Dinas PU |
| e  | Rehabilitasi dan peningkatan pelayanan Instalasi Pengolahan Limbah Tinja (IPLT)                                | sda                | sda                                               | - BLHD<br>- Dinas PU |

Sumber: Bappeda Provinsi Kalimantan Selatan

**B. Dinas Pekerjaan Umum Provinsi Kalsel****25**  
**Visi Dan Misi**

**Visi:** Memperhatikan visi pembangunan Kalimantan Selatan tahun "KALSEL BERMUNAJAD", meruakan akronim dari Kalimantan Selatan Berkembang, Maju, Unggul, Nyaman, Sejahtera, dan Damai maka dalam kerangka mendukung pencapaian visi itu, Dinas Pekerjaan Umum Kalimantan Selatan menetapkan visi : Tersedianya Infrastruktur yang mantap, handal dan berwawasan lingkungan, dengan pengertian makna sebagai berikut :

- Mantap : Kondisi dan prasarana pekerjaan umum yang memiliki kekuatan atau berdaya tahan tinggi.
- Handal : Prasarana dan sarana mampu / Layak dimanfaatkan secara efektif dan efisien.
- Berwawasan Lingkungan : Ramah lingkungan, memelihara dan melestarikan lingkungan hidup.

**Misi:**

Untuk melaksanakan visi tersebut, maka Dinas Pekerjaan Umum Provinsi Kalimantan Selatan menjabarkannya kedalam misi sebagai berikut :

- Melaksanakan tugas umum pemerintahan dalam pengaturan, pelayanan, dan pembangunan dalam bidang ke-PU-an.
- Menyelenggarakan bidang ke-PU-an yang berwawasan lingkungan.
- Melaksanakan pembinaan sumber daya manusia dan usaha/ penyedia jasa kontruksi untuk meningkatkan daya saing dan kemandirian di bidang ke-PU-an.

Penyertaan visi dan misi tersebut, secara implisit menunjukkan bahwa Dinas Pekerjaan Umum Provinsi Kalimantan Selatan berkeinginan menjadi pendorong utama dalam mewujudkan masyarakat sejahtera melalui pembangunan infrastruktur / prasarana yang handal dan mantap, yang mengandung makna berdayaguna dan berhasilguna serta bermanfaat bagi kepentingan masyarakat. kelanjutan memiliki arti konsisten dalam tujuan dan sasaran dan mampu menanggulangi hambatan bahkan mampu memberi nilai

tambah yang layak dalam mengelula lingkungan, yang pada gilirannya mengangkat harkat dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat yang maju dan unggul.

Program pembiayaan perumahan di dinas ini (Cipta Karya) belum ada. Selama ini dinas hanya berperan sebagai koordinator (koordinatif). Pada tahun 2015 program yang terkait dengan perumahan hanya program PSU dan Program rumah susun. Sumber pembiayaan yang digunakan masih terbatas pada APBN. Sumber dana dari CSR yang berasal dari perusahaan-perusahaan digunakan untuk membangun sarana pengelolaan air minum di wilayah sekitar perusahaan. Dalam hal ini cipta karya menyediakan menu-menu program yang ditawarkan pada perusahaan-perusahaan.

Dinas ini dalam melaksanakan pekerjaannya menyesuaikan dengan rencana struktur ruang wilayah daerah dimana rencana tersebut terdiri atas :

- sistem perkotaan;
- sistem jaringan transportasi;
- sistem jaringan energi;
- sistem jaringan telekomunikasi;
- sistem jaringan sumber daya air; dan
- sistem jaringan persampahan.

### **C. BPD Kalimantan Selatan**

BPD Kalsel telah melakukan pembiayaan perumahan untuk :

#### **1) KPR FLPP**

Kredit KPR dengan pembiayaan yang bersumber dari FLPP baru dilaksanakan mulai tahun 2014. Dalam kegiatan ini BPD Kalsel bekerjasama dengan PERUMNAS.

Kendala yang dihadapi BPD Kalsel dalam menyalurkan KPR dengan fasilitas FLPP adalah sebagai berikut :

- Lambatnya pendanaan sehingga menggunakan pola talangan
- MOU belum ada, PKO dan BLU
- Jenis tanah diwilayah Kalsel tanah gambut
- Adanya pesaing dari BTN yang sudah lama menangani FLPP



Peluang yang dimiliki BPD Kalsel dalam program KPR dengan FLPP adalah :

- Adanya komitmen dari Pemda atau MOU antara BPD dg Pihak Pemda sudah dilakukan.
- Potensi wilayah masih besar seperti di Kota Baru dan Banjar Baru

## 2) KPR Komersial

BPD Kalsel dalam menyalurkan Kredit KPR Komersil ini bekerja sama dengan Developer, Kadin, Aversi Gapensi, REI dan Perumnas. Selain itu juga dengan individu dan Yayasan.

Sumber dana KPR yang digunakan BPD KALSEL berasal dari :

### a. SMF

BPD memanfaatkan dana dari SMF mulai tahun 2014. Biaya dana saat ini 9 % sedangkan Price yang dibebankan pada konsumen 13 %. Jangka waktu dana selama ini 3 tahun.

### b. Obligasi.

Sumber dana dari obligasi berasal dari pemerintah daerah dengan jangka waktu yang relatif panjang di atas 3 tahunan.

### c. Dana Pihak Ketiga

Sumber dana pihak ketiga berasal dari giro, tabungan dan deposito. Sumber dana ini berbiaya rendah tetapi waktu pengendapannya relatif sulit diprediksi. Walaupun begitu BPD masih bisa memanfaatkan sumber ini untuk pembiayaan KPR komersilnya.

### d. Antar Bank

Sumber antar bank ini sifatnya jangka pendek dalam bentuk call money atau bentuk pinjaman lainnya. Sumber dana ini tidak bisa diandalkan untuk kegiatan pembiayaan perumahan jangka panjang karena jangka waktunya singkat dan berbiaya tinggi sehingga tidak mungkin untuk pendanaan pembiayaan perumahan.

Pada BPD KALSEL ini, pengelolaan dana jangka pendek dilakukan oleh divisi jasa sedangkan Pengelolaan dana jangka panjang pada bank BPD Kalsel ini dilakukan oleh devisi Tresury.

Gambaran Kinerja BPD Kalsel

Tabel 4..  
Kinerja BPD Kalsel

| No. | Kinerja                                                                                                                                                                                                                         | Persentase |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1.  | Kewajiban Penyediaan Modal Minimum (KPM) (CAR)                                                                                                                                                                                  | 17,92      |
| 2.  | Aset produktif bermasalah dan aset non produktif bermasalah terhadap total aset produktif dan aset non produktif ( <i>Non performing earning assets and non earning assets to total earning assets and non earning assets</i> ) | 1,34       |
| 3.  | Aset produktif bermasalah terhadap total aset produktif ( <i>Non performing earning assets and non earning assets</i> )                                                                                                         | 1,52       |
| 4.  | Cadangan kerugian penurunan nilai (CKPN) aset keuangan terhadap aset produktif ( <i>Impairment provision on earning assets to total earning assets</i> )                                                                        | 0,59       |
| 5.  | NPL gross ( <i>Gross NPL</i> )                                                                                                                                                                                                  | 1,80       |
| 6.  | NPL net ( <i>Net NPL</i> )                                                                                                                                                                                                      | 1,14       |
| 7.  | <i>Return on Asset (ROA) (ROA)</i>                                                                                                                                                                                              | 2,33       |
| 8.  | <i>Return on Equity (ROE) (ROE)</i>                                                                                                                                                                                             | 21,45      |
| 9.  | <i>Net Interest Margin (NIM) (NIM)</i>                                                                                                                                                                                          | 5,65       |
| 10. | Biaya Operasional terhadap Pendapatan Operasional (BOPO) ( <i>Operating Expenses to Operating Revenues</i> )                                                                                                                    | 76,00      |
| 11. | <i>Loan to Deposit Ratio (LDR) (LDR)</i>                                                                                                                                                                                        | 85,38      |

Sumber : BPD Kalimantan Selatan Tahun 2015

Kinerja BPD Kalsel secara menyeluruh menunjukkan kinerja yang baik. Hal ini tercapai karena semua rasio yang ditentukan oleh pihak penguasa terpenuhi pada akhir tahun 2013. Sedangkan dari aspek aset dan kewajiban dan entity nya bisa terlihat di bawah ini :

**LAPORAN AKHIR**

Penyusunan Materi Teknis Pendayagunaan Sumber Dana Jangka Panjang untuk Pembiayaan Perumahan

**PT. BPD KALIMANTAN SELATAN**
**NERACA (BALANCE SHEETS)**

Per Desember 2013 dan 2012 (As at December, 2013 and 2012)

(dalam jutaan rupiah/In Million IDR)

| Pos-pos              |                                                                                                                                       | Bank          |               |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
|                      |                                                                                                                                       | Desember 2013 | Desember 2012 |
| <b>ASET (ASSETS)</b> |                                                                                                                                       |               |               |
| 1                    | Kas (Cash)                                                                                                                            | 479.183       | 329.853       |
| 2                    | Penempatan pada Bank Indonesia (Placement to Bank Indonesia)                                                                          | 680.003       | 909.826       |
| 3                    | Penempatan pada bank lain (Interbank placement)                                                                                       | 583.695       | 2.574.239     |
| 4                    | Tagihan spot dan derivatif (Spot and derivatives claims)                                                                              | 0             | 0             |
| 5                    | Surat berharga (Securities)                                                                                                           | 1.305.655     | 830.557       |
| a.                   | Diukur pada nilai wajar melalui laporan laba/rugi (Measured at fair value through profit and loss)                                    | 0             | 0             |
| b.                   | Tersedia untuk dijual (Available for sale)                                                                                            | 548.418       | 468.985       |
| c.                   | Dimiliki hingga jatuh tempo (Hold to maturity)                                                                                        | 757.237       | 361.572       |
| d.                   | Pinjaman yang diberikan dan piutang (Loan and receivables)                                                                            | 0             | 0             |
| 6                    | Surat berharga yang dijual dengan janji dibeli kembali (repo) (Securities sold under repurchase agreement (repo))                     | 0             | 0             |
| 7                    | Tagihan atas surat berharga yang dibeli dengan janji dijual kembali (reverse repo) (Claims on securities bought under (reverse repo)) | 0             | 0             |
| 8                    | Tagihan akseptasi (Acceptance claims)                                                                                                 | 0             | 0             |
| 9                    | Kredit (Loans)                                                                                                                        | 5.833.594     | 4.309.677     |
| a.                   | Diukur pada nilai wajar melalui laporan laba/rugi (Measured at fair value through profit and loss)                                    | 0             | 0             |
| b.                   | Tersedia untuk dijual (Available for sale)                                                                                            | 0             | 0             |
| c.                   | Dimiliki hingga jatuh tempo (Hold to maturity)                                                                                        | 0             | 0             |
| d.                   | Pinjaman yang diberikan dan piutang (Loan and receivables)                                                                            | 5.833.594     | 4.309.677     |
| 10                   | Pembiayaan syariah 1) (Sharia financing 1))                                                                                           | 406.055       | 340.281       |
| 11                   | Penyertaan (Equity investment)                                                                                                        | 3.465         | 3.315         |
| 12                   | Cadangan kerugian penurunan nilai aset keuangan -/- (Impairment on financial assets -/-)                                              | 48.002        | 27.718        |
| a.                   | Surat berharga (Securities)                                                                                                           | 0             | 0             |
| b.                   | Kredit (Loans)                                                                                                                        | 47.362        | 26.372        |
| c.                   | Lainnya (Others)                                                                                                                      | 640           | 1.346         |
| 13                   | Aset tidak berwujud (Intangible assets)                                                                                               | 4.082         | 5.243         |
| 14                   | Akumulasi amortisasi aset tidak berwujud -/- (Accumulated amortisation on intangible assets -/-)                                      | 1.812         | 2.680         |
| 15                   | Aset tetap dan inventaris (Fixed assets and equipment)                                                                                | 184.492       | 168.728       |
| 16                   | Akumulasi penyusutan aset tetap dan inventaris -/- (Accumulated depreciation on fixed assets and equipment -/-)                       | 84.278        | 76.816        |
| 17                   | Aset non produktif (Non Productive Asset)                                                                                             | 0             | 0             |
| a.                   | Properti terbengkalai (Abandoned property)                                                                                            | 0             | 0             |
| b.                   | Aset yang diambil alih (Foreclosed assets)                                                                                            | 0             | 0             |
| c.                   | Rekening tunda (Suspense accounts)                                                                                                    | 0             | 0             |
| d.                   | Aset antarkantor 2) (Interbranch assets)                                                                                              | 0             | 0             |
| i.                   | Melakukan kegiatan operasional di Indonesia (Conducting operational activities in Indonesia)                                          | 0             | 0             |
| ii.                  | Melakukan kegiatan operasional di luar Indonesia (Conducting operational activities outside Indonesia)                                | 0             | 0             |
| 18                   | Cadangan kerugian penurunan nilai dari aset non keuangan -/- (Imparment on Non Financial Assets -/-)                                  | 0             | 0             |
| 19                   | Sewa pembiayaan 3) (Leasing 3))                                                                                                       | 0             | 0             |



# LAPORAN AKHIR

Penyusunan Materi Teknis Pendayagunaan Sumber Dana Jangka Panjang untuk Pembiayaan Perumahan

|    |                                                                                                                                                                                               |                  |                  |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| 20 | Aset pajak tangguhan ( <i>Deferred tax assets</i> )                                                                                                                                           | 20.582           | 14.100           |
| 21 | Aset Lainnya ( <i>Other assets</i> )                                                                                                                                                          | 106.465          | 89.700           |
|    | <b>TOTAL ASET (TOTAL ASSETS)</b>                                                                                                                                                              | <b>9.473.179</b> | <b>9.468.305</b> |
|    | <b>LIABILITAS DAN EKUITAS (LIABILITIES AND EQUITIES)</b>                                                                                                                                      |                  |                  |
|    | <b>LIABILITAS (LIABILITIES)</b>                                                                                                                                                               |                  |                  |
| 1  | Giro ( <i>Current account</i> )                                                                                                                                                               | 3.858.496        | 4.674.442        |
| 2  | Tabungan ( <i>Saving account</i> )                                                                                                                                                            | 1.827.105        | 1.441.431        |
| 3  | Simpanan berjangka ( <i>Time deposit</i> )                                                                                                                                                    | 1.254.514        | 1.922.252        |
| 4  | Dana investasi revenue sharing 1) ( <i>Revenue sharing investment 1)</i> )                                                                                                                    | 367.571          | 299.449          |
| 5  | Pinjaman dari Bank Indonesia ( <i>Liabilities to Bank Indonesia</i> )                                                                                                                         | 0                | 59               |
| 6  | Pinjaman dari bank lain ( <i>Interbank liabilities</i> )                                                                                                                                      | 640.831          | 48.972           |
| 7  | Liabilitas spot dan derivatif ( <i>Spot and derivatives liabilities</i> )                                                                                                                     | 0                | 0                |
| 8  | Utang atas surat berharga yang dijual dengan janji dibeli kembali ( <i>repo</i> ) ( <i>Liabilities on securities sold under repurchase agreement (repo)</i> )                                 | 0                | 0                |
| 9  | Utang akseptasi ( <i>Acceptance liabilities</i> )                                                                                                                                             | 0                | 0                |
| 10 | Surat berharga yang diterbitkan ( <i>Issued securities</i> )                                                                                                                                  | 0                | 0                |
| 11 | Pinjaman yang diterima ( <i>Loans received</i> )                                                                                                                                              | 27               | 63               |
|    | a. Pinjaman yang dapat diperhitungkan sebagai modal ( <i>Loans calculated as capital</i> )                                                                                                    | 0                | 0                |
|    | b. Pinjaman yang diterima lainnya ( <i>Other loans received</i> )                                                                                                                             | 27               | 63               |
| 12 | Setoran jaminan ( <i>Margin deposit</i> )                                                                                                                                                     | 1.252            | 901              |
| 13 | Liabilitas antarkantor 2) ( <i>Interbranch liabilities 2)</i> )                                                                                                                               | 0                | 0                |
|    | a. Melakukan kegiatan operasional di Indonesia ( <i>Conducting operational activities in Indonesia</i> )                                                                                      | 0                | 0                |
|    | b. Melakukan kegiatan operasional di luar Indonesia ( <i>Conducting operational activities outside Indonesia</i> )                                                                            | 0                | 0                |
| 14 | Liabilitas pajak tangguhan ( <i>Deferred tax liabilities</i> )                                                                                                                                | 0                | 0                |
| 15 | Liabilitas lainnya ( <i>Other liabilities</i> )                                                                                                                                               | 372.979          | 245.168          |
| 16 | Dana investasi profit sharing 1) ( <i>Profit Sharing investment 1)</i> )                                                                                                                      | 0                | 0                |
|    | <b>TOTAL LIABILITAS (TOTAL LIABILITIES)</b>                                                                                                                                                   | <b>8.322.775</b> | <b>8.632.737</b> |
|    | <b>EKUITAS (EQUITIES)</b>                                                                                                                                                                     |                  |                  |
| 1  | Modal disetor ( <i>Paid in capital</i> )                                                                                                                                                      | 575.006          | 426.706          |
|    | a. Modal dasar ( <i>Capital</i> )                                                                                                                                                             | 1.000.000        | 1.000.000        |
|    | b. Modal yang belum disetor -/- ( <i>Unpaid capital -/-</i> )                                                                                                                                 | 424.994          | 573.294          |
|    | c. Saham yang dibeli kembali ( <i>treasury stock</i> ) -/- ( <i>Treasury stock -/-</i> )                                                                                                      | 0                | 0                |
| 2  | Tambahan modal disetor ( <i>Additional paid in capital</i> )                                                                                                                                  | 153.062          | 73.453           |
|    | a. Agio ( <i>Agio</i> )                                                                                                                                                                       | 0                | 0                |
|    | b. Disagio -/- ( <i>Disagio -/-</i> )                                                                                                                                                         | 0                | 0                |
|    | c. Modal sumbangan ( <i>Donated capital</i> )                                                                                                                                                 | 652              | 652              |
|    | d. Dana setoran modal ( <i>Fund for paid up capital</i> )                                                                                                                                     | 152.410          | 72.801           |
|    | e. Lainnya ( <i>Others</i> )                                                                                                                                                                  | 0                | 0                |
| 3  | Pendapatan (kerugian) komprehensif lainnya ( <i>Other comprehensive gain (loss)</i> )                                                                                                         | (238)            | 2.824            |
|    | a. Penyesuaian akibat penjabaran laporan keuangan dalam mata uang asing ( <i>Translation adjustment from foreign currency</i> )                                                               | 0                | 0                |
|    | b. Keuntungan(kerugian) dari perubahan nilai aset keuangan dalam kelompok tersedia untuk dijual ( <i>Gain (loss) on value changes of financial assets categorized as available for sale</i> ) | (238)            | 2.824            |
|    | c. Bagian efektif lindung nilai arus kas ( <i>Effective portion of cash flow hedge</i> )                                                                                                      | 0                | 0                |
|    | d. Selisih penilaian kembali aset tetap ( <i>Difference in fixed asset revaluation</i> )                                                                                                      | 0                | 0                |
|    | e. Bagian pendapatan komprehensif lain dari entitas asosiasi ( <i>Portion of other comprehensive income from associates</i> )                                                                 | 0                | 0                |
|    | f. Keuntungan (kerugian) aktuarial program manfaat pasti ( <i>Gain (loss) on defined benefit actuarial program</i> )                                                                          | 0                | 0                |

## LAPORAN AKHIR

Penyusunan Materi Teknis Pendayagunaan Sumber Dana Jangka Panjang untuk Pembiayaan Perumahan

|    |                                                                                                          |                  |                  |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| 19 | g. Pajak penghasilan terkait dengan laba komprehensif lain<br>(Income tax of other comprehensive income) | 0                | 0                |
|    | h. Lainnya (Others)                                                                                      | 0                | 0                |
| 4  | Selisih kuasi reorganisasi 4) (Difference in quasi-reorganization 4))                                    | 0                | 0                |
| 5  | Selisih restrukturisasi entitas sepengendali 5) (Difference in restructuring under common control 5))    | 0                | 0                |
| 6  | Ekuitas Lainnya (Other Equity)                                                                           | 0                | 0                |
| 7  | Cadangan (Reserves)                                                                                      | 245.755          | 209.576          |
|    | a. Cadangan umum (General reserves)                                                                      | 162.089          | 125.910          |
|    | b. Cadangan tujuan (Appropriated reserves)                                                               | 83.666           | 83.666           |
| 8  | Laba/rugi (Gain/loss)                                                                                    | 176.819          | 123.009          |
|    | a. Tahun-tahun lalu (Previous years)                                                                     | 0                | (588)            |
|    | b. Tahun berjalan (Current year)                                                                         | 176.819          | 123.597          |
|    | <b>TOTAL EKUITAS YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA PEMILIK (TOTAL EQUITIES ATTRIBUTABLE TO OWNERS)</b>     | <b>1.150.404</b> | <b>835.568</b>   |
| 9  | Kepentingan non pengendali 6) (Minority interest 6))                                                     | 0                | 0                |
|    | <b>TOTAL EKUITAS (TOTAL EQUITIES)</b>                                                                    | <b>1.150.404</b> | <b>835.568</b>   |
|    | <b>TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS (TOTAL LIABILITIES AND EQUITIES)</b>                                     | <b>9.473.179</b> | <b>9.468.305</b> |

Sumber: PT. BPD Kalimantan Selatan

Aset BPD Kalsel sudah mencapai Rp 9,4 Triliun. Besarnya aset ini menggambarkan kedudukan bank tersebut cukup bonafid dan layak untuk diajak kerjasama oleh PUPRA dalam menjalankan program-program yang terkait pembiayaan perumahan.

### PT. BPD KALIMANTAN SELATAN

#### LAPORAN LABA-RUGI (INCOME STATEMENTS)

Per Desember 2013 dan 2012 (As at December, 2013 and 2012)

(dalam jutaan rupiah/In Million IDR)

| Pos-pos |                                                                                                     | Bank          |               |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
|         |                                                                                                     | Desember 2013 | Desember 2012 |
|         | PENDAPATAN DAN BEBAN OPERASIONAL (OPERATIONAL INCOME AND EXPENSES)                                  |               |               |
| A.      | Pendapatan dan Beban Bunga (Interest income and expenses)                                           |               |               |
| 1.      | Pendapatan Bunga (Interest income)                                                                  | 964.622       | 993.088       |
|         | a. Rupiah (Rupiah)                                                                                  | 964.622       | 993.088       |
|         | b. Valuta Asing (Foreign currency)                                                                  | 0             | 0             |
| 2.      | Beban Bunga (Interest expenses)                                                                     | 403.782       | 565.628       |
|         | a. Rupiah (Rupiah)                                                                                  | 403.782       | 565.628       |
|         | b. Valuta Asing (Foreign currency)                                                                  | 0             | 0             |
|         | Pendapatan (Beban) Bunga bersih (Net interest income (expenses))                                    | 560.840       | 427.460       |
| B.      | Pendapatan dan Beban Operasional selain Bunga (Operational Income and Expenses Other than Interest) |               |               |
| 1.      | Pendapatan Operasional Selain Bunga (Operational Income Other than Interest)                        | 43.514        | 49.468        |
|         | a. Peningkatan nilai wajar aset keuangan (Positive mark to market on financial assets)              | 142           | 378           |
|         | i. Surat berharga (Securities)                                                                      | 142           | 378           |



# LAPORAN AKHIR

Penyusunan Materi Teknis Pendayagunaan Sumber Dana Jangka Panjang untuk Pembiayaan Perumahan

|    |                                                                                                                        |           |           |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
|    | ii. Kredit ( <i>Loans</i> )                                                                                            | 0         | 0         |
|    | iii. Spot dan derivatif ( <i>Spot and derivatives</i> )                                                                | 0         | 0         |
|    | iv. Aset keuangan lainnya ( <i>Other financial assets</i> )                                                            | 0         | 0         |
| b. | Penurunan nilai wajar liabilitas keuangan ( <i>Negative mark to market on financial liabilities</i> )                  | 0         | 0         |
| c. | Keuntungan penjualan aset keuangan ( <i>Gain on sale of financial assets</i> )                                         | 0         | 0         |
|    | i. Surat berharga ( <i>Securities</i> )                                                                                | 0         | 0         |
|    | ii. Kredit ( <i>Loans</i> )                                                                                            | 0         | 0         |
|    | iii. Aset keuangan lainnya ( <i>Other financial assets</i> )                                                           | 0         | 0         |
| d. | Keuntungan transaksi spot dan derivatif ( <i>realised</i> ) ( <i>Gain on spot and derivatives (realised)</i> )         | 0         | 0         |
| e. | Keuntungan dari penyertaan dengan <i>equity method</i> ( <i>Gain on investment under equity method</i> )               | 0         | 0         |
| f. | Dividen ( <i>Dividend</i> )                                                                                            | 544       | 647       |
| g. | Komisi/provisi/fee dan administrasi ( <i>Comission/provision/fee and administration</i> )                              | 19.402    | 16.732    |
| h. | Pemulihan atas cadangan kerugian penurunan nilai ( <i>Recovery of asset impairment</i> )                               | 0         | 12.766    |
| i. | Pendapatan lainnya ( <i>Other income</i> )                                                                             | 23.426    | 18.945    |
| 2. | Beban Operasional Selain Bunga ( <i>Operational Expenses Other than Interest</i> )                                     | 368.829   | 310.698   |
| a. | Penurunan nilai wajar aset keuangan ( <i>Negative mark to market on financial assets</i> )                             | 0         | 39        |
|    | i. Surat berharga ( <i>Securities</i> )                                                                                | 0         | 39        |
|    | ii. Kredit ( <i>Loans</i> )                                                                                            | 0         | 0         |
|    | iii. Spot dan derivatif ( <i>Spot and derivatives</i> )                                                                | 0         | 0         |
|    | iv. Aset keuangan lainnya ( <i>Other financial assets</i> )                                                            | 0         | 0         |
| b. | Peningkatan nilai wajar liabilitas keuangan ( <i>Positive mark to market on financial liabilities</i> )                | 0         | 0         |
| c. | Kerugian penjualan aset keuangan ( <i>Loss on sale of financial assets</i> )                                           | 0         | 0         |
|    | i. Surat berharga ( <i>Securities</i> )                                                                                | 0         | 0         |
|    | ii. Kredit ( <i>Loans</i> )                                                                                            | 0         | 0         |
|    | iii. Aset keuangan lainnya ( <i>Other financial assets</i> )                                                           | 0         | 0         |
| d. | Kerugian transaksi spot dan derivatif ( <i>realised</i> ) ( <i>Loss on spot and derivatives (realised)</i> )           | 0         | 0         |
| e. | Kerugian penurunan nilai aset keuangan ( <i>impairment</i> ) ( <i>Impairment of financial assets</i> )                 | 31.424    | 22.892    |
|    | i. Surat berharga ( <i>Securities</i> )                                                                                | 0         | 0         |
|    | ii. Kredit ( <i>Loans</i> )                                                                                            | 28.453    | 14.506    |
|    | iii. Pembiayaan syariah ( <i>Sharia financing</i> )                                                                    | 2.971     | 7.288     |
|    | iv. Aset keuangan lainnya ( <i>Other financial assets</i> )                                                            | 0         | 1.098     |
| f. | Kerugian terkait risiko operasional *) ( <i>Losses on operational risk *)</i> )                                        | 295       | 456       |
| g. | Kerugian dari penyertaan dengan <i>equity method</i> ( <i>Losses on investment under equity method</i> )               | 0         | 0         |
| h. | Komisi/provisi/fee dan administrasi ( <i>Commission/provision/fee, and administration</i> )                            | 283       | 98        |
| i. | Kerugian penurunan nilai aset lainnya (non keuangan) ( <i>Impairment of other assets (non financial assets)</i> )      | 0         | 0         |
| j. | Beban tenaga kerja ( <i>Personnel expenses</i> )                                                                       | 175.586   | 152.664   |
| k. | Beban promosi ( <i>Promotion expenses</i> )                                                                            | 11.201    | 14.875    |
| l. | Beban lainnya ( <i>Other expenses</i> )                                                                                | 150.040   | 119.674   |
|    | Pendapatan (Beban) Operasional Selain Bunga Bersih ( <i>Net Operational Income (Expenses) Other than Interest</i> )    | (325.315) | (261.230) |
|    | LABA (RUGI) OPERASIONAL ( <i>OPERATIONAL PROFIT (LOSS)</i> )                                                           | 235.525   | 166.230   |
|    | PENDAPATAN DAN (BEBAN) NON OPERASIONAL ( <i>NON OPERATIONAL INCOME (EXPENSES)</i> )                                    |           |           |
| 1. | Keuntungan (kerugian) penjualan aset tetap dan inventaris ( <i>Gain (loss) on sale of fixed assets and equipment</i> ) | 443       | 31        |
| 2. | Keuntungan (kerugian) penjabaran transaksi valuta asing                                                                | 56        | 33        |



## LAPORAN AKHIR

Penyusunan Materi Teknis Pendayagunaan Sumber Dana Jangka Panjang untuk Pembiayaan Perumahan

|    |                                                                                                                                                                                    |         |         |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|
|    | (Gain (loss) on foreign exchange translation)                                                                                                                                      |         |         |
| 3. | Pendapatan (beban) non operasional lainnya (Other non operational income (expenses))                                                                                               | 6.118   | 4.057   |
|    | LABA (RUGI) NON OPERASIONAL (NON OPERATIONAL PROFIT (LOSS))                                                                                                                        | 6.617   | 4.121   |
|    | LABA (RUGI) TAHUN BERJALAN SEBELUM PAJAK (CURRENT YEAR PROFIT (LOSS))                                                                                                              | 242.142 | 170.351 |
| 4. | Pajak Penghasilan (Income taxes)                                                                                                                                                   | 65.323  | 46.754  |
| a. | Taksiran pajak tahun berjalan (Estimated current year tax)                                                                                                                         | 71.758  | 50.479  |
| b. | Pendapatan (beban) pajak tangguhan (Deferred tax income (expenses))                                                                                                                | 6.435   | 3.725   |
|    | LABA (RUGI) TAHUN BERJALAN SETELAH PAJAK BERSIH (NET PROFIT (LOSS))                                                                                                                | 176.819 | 123.597 |
| 19 | PENDAPATAN KOMPREHENSIF LAIN (OTHER COMPREHENSIVE INCOME)                                                                                                                          | (4.083) | 1.397   |
| a. | Penyesuaian akibat penjabaran laporan keuangan dalam mata uang asing (Translation adjustment from foreign currency)                                                                | 0       | 0       |
| b. | Keuntungan (kerugian) dari perubahan nilai aset keuangan dalam kelompok tersedia untuk dijual (Gain (loss) on value changes of financial assets categorized as available for sale) | (4.083) | 1.397   |
| c. | Bagian efektif dari lindung nilai arus kas (Effective portion of cash flow hedge)                                                                                                  | 0       | 0       |
| d. | Keuntungan revaluasi aset tetap (Gain on fixed asset revaluation)                                                                                                                  | 0       | 0       |
| e. | Bagian pendapatan komprehensif lain dari entitas asosiasi (Portion of other comprehensive income from associates)                                                                  | 0       | 0       |
| f. | Keuntungan (kerugian) aktuarial program manfaat pasti (Gain (loss) on defined benefit actuarial program)                                                                           | 0       | 0       |
| g. | Penghasilan terkait dengan laba komprehensif lain(-/-) (Income tax of other comprehensive income(-/-))                                                                             | (1.021) | 350     |
| h. | Lainnya (Others)                                                                                                                                                                   | 0       | 0       |
|    | Pendapatan Komprehensif lain tahun berjalan - net pajak penghasilan terkait (Other comprehensive income of the current year - net of applicable income tax)                        | (3.062) | 1.047   |
|    | TOTAL LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN (CURRENT YEAR TOTAL COMPREHENSIVE PROFIT)                                                                                                   | 173.757 | 124.644 |
|    | LABA YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA (PROFIT ATTRIBUTABLE TO):                                                                                                                     |         |         |
| a. | PEMILIK (OWNER)                                                                                                                                                                    | 176.819 | 123.597 |
| b. | KEPENTINGAN NON PENGENDALI (MINORITY INTEREST)                                                                                                                                     | 0       | 0       |
|    | TOTAL LABA TAHUN BERJALAN (CURRENT YEAR TOTAL PROFIT)                                                                                                                              | 176.819 | 123.597 |
|    | TOTAL LABA KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA (TOTAL COMPREHENSIVE PROFIT ATTRIBUTABLE TO):                                                                              |         |         |
| a. | PEMILIK (OWNER)                                                                                                                                                                    | 173.757 | 124.644 |
| b. | KEPENTINGAN NON PENGENDALI (MINORITY INTEREST)                                                                                                                                     | 0       | 0       |
|    | TOTAL LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN (CURRENT YEAR TOTAL COMPREHENSIVE PROFIT)                                                                                                   | 173.757 | 124.644 |
|    | TRANSFER LABA (RUGI) KE KANTOR PUSAT **) (TRANSFER OF PROFIT (LOSS) TO HEAD OFFICE)                                                                                                | 0       | 0       |
|    | DIVIDEN (DIVIDEND)                                                                                                                                                                 | 0       | 0       |
|    | LABA BERSIH PER SAHAM *** (NET EARNINGS (LOSS) PER SHARE ***)                                                                                                                      | 0       | 0       |

Sumber: PT BPD Kalimantan Selatan

Laba yang di peroleh BPD Kalsel mengalami surplus sehingga usaha bank cukup profitable dan akan mampu untuk menjalankan usaha di masa yang akan datang.

**PT. BPD KALIMANTAN SELATAN**  
**PERHITUNGAN KEWAJIBAN PENYEDIAAN MODAL MINIMUM (KPMM)**  
**(CAPITAL ADEQUACY RATIO CALCULATION)**  
 Per Desember 2013 dan 2012 (As at December, 2013 and 2012)  
 (dalam jutaan rupiah/In Million IDR)

| Pos-pos   |                                                                                                                                                 | Bank          |               |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
|           |                                                                                                                                                 | Desember 2013 | Desember 2012 |
| <b>I.</b> | <b>KOMPONEN MODAL (COMPONENTS)</b>                                                                                                              |               |               |
| A.        | Modal Inti ( <i>Core Capital</i> )                                                                                                              | 959.813       | 0             |
| 1.        | Modal Disetor ( <i>Paid in Capital</i> )                                                                                                        | 575.006       | 0             |
| 2.        | Cadangan Tambahan Modal ( <i>Disclosed reserves</i> )                                                                                           | 384.807       | 0             |
| 2.1       | Faktor penambah *) ( <i>Additional factors</i> )                                                                                                | 487.227       | 0             |
| a.        | Agio ( <i>Agio</i> )                                                                                                                            | 0             | 0             |
| b.        | Modal Sumbangan ( <i>Contributed capital</i> )                                                                                                  | 652           | 0             |
| c.        | Cadangan Umum ( <i>General reserves</i> )                                                                                                       | 162.089       | 0             |
| d.        | Cadangan Tujuan ( <i>Spesific reserves</i> )                                                                                                    | 83.666        | 0             |
| e.        | Laba tahun-tahun lalu yang dapat diperhitungkan (100%) ( <i>Previous years profit which can be calculated into capital (100%)</i> )             | 0             | 0             |
| f.        | Laba tahun berjalan yang dapat diperhitungkan (50%) ( <i>Current year profit which can be calculated into capital (50%)</i> )                   | 88.410        | 0             |
| g.        | Selisih lebih karena penjabaran laporan keuangan ( <i>Positive translation adjustment of financial statement</i> )                              | 0             | 0             |
| h.        | Dana setoran modal ( <i>Capital fund</i> )                                                                                                      | 152.410       | 0             |
| i.        | Waran yang diterbitkan (50%) ( <i>Issued warrant (50%)</i> )                                                                                    | 0             | 0             |
| j.        | Opsi saham yang diterbitkan dalam rangka program kompensasi berbasis saham (50%) ( <i>Stock option issued related to compensation program</i> ) | 0             | 0             |
| 2.2       | Faktor Pengurang *) ( <i>Deduction factors</i> )                                                                                                | 102.420       | 0             |
| a.        | Disagio ( <i>Disagio</i> )                                                                                                                      | 0             | 0             |
| b.        | Rugi tahun-tahun lalu yang dapat diperhitungkan (100%) ( <i>Previous years loss which can be calculated into capital (100%)</i> )               | 14.100        | 0             |
| c.        | Rugi tahun berjalan yang dapat diperhitungkan (100%) ( <i>Current year loss which can be calculated into capital (100%)</i> )                   | 0             | 0             |

## LAPORAN AKHIR

Penyusunan Materi Teknis Pendayagunaan Sumber Dana Jangka Panjang untuk Pembiayaan Perumahan

|    |                                                                                                                                                                                                                                         |        |   |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---|
|    | d. Selisih kurang karena penjabaran laporan keuangan ( <i>Negative translation adjustment of financial statement</i> )                                                                                                                  | 0      | 0 |
|    | e. Pendapatan komprehensif lain : Kerugian dari penurunan nilai wajar atas penyertaan dalam kategori Tersedia untuk Dijual ( <i>Other comprehensive income : losses from equity investment for available for sale category (100%)</i> ) | 238    | 0 |
|    | f. Selisih kurang antara PPA dan cadangan kerugian penurunan nilai atas aset produktif ( <i>Negative differences between regulatory provision and impairment of earning assets</i> )                                                    | 88.082 | 0 |
|    | g. Penyisihan Penghapusan Aset (PPA) atas aset non produktif yang wajib dihitung ( <i>Required regulatory provision on non productive assets</i> )                                                                                      | 0      | 0 |
|    | h. Selisih kurang jumlah penyesuaian nilai wajar dari instrumen keuangan dalam trading book ( <i>Negative differences on adjustment of fair value on financial instrument in the trading book</i> )                                     | 0      | 0 |
| 3. | Modal Inovatif *) ( <i>Innovative Capital</i> )                                                                                                                                                                                         | 0      | 0 |
|    | 3.1 Surat berharga subordinasi (perpetual non kumulatif) ( <i>Subordinated securities (perpetual non cumulative)</i> )                                                                                                                  | 0      | 0 |
|    | 3.2 Pinjaman Subordinasi (perpetual non kumulatif) ( <i>Subordinated loans (perpetual non cumulative)</i> )                                                                                                                             | 0      | 0 |
|    | 3.3 Instrumen Modal Inovatif lainnya ( <i>Other innovative capital instruments</i> )                                                                                                                                                    | 0      | 0 |
| 4. | Faktor Pengurang Modal Inti *) ( <i>Deduction Factor of Tier 1 Capital</i> )                                                                                                                                                            | 0      | 0 |
|    | 4.1 Goodwill ( <i>Goodwill</i> )                                                                                                                                                                                                        | 0      | 0 |
|    | 4.2 Aset tidak berwujud lainnya ( <i>Other intangible assets</i> )                                                                                                                                                                      | 0      | 0 |
|    | 4.3 Penyertaan (50%) ( <i>Equity investment (50%)</i> )                                                                                                                                                                                 | 0      | 0 |
|    | 4.4 Kekurangan modal pada perusahaan anak asuransi (50%) ( <i>Shortfall on the capital of insurance subsidiary (50%)</i> )                                                                                                              | 0      | 0 |
| 5  | Kepentingan Non Pengendali ( <i>Minority Interest</i> )                                                                                                                                                                                 | 0      | 0 |
| B. | Modal Pelengkap ( <i>Supplementary Capital</i> )                                                                                                                                                                                        | 59.499 | 0 |
| 1. | Level Atas ( <i>Upper Tier 2</i> ) *) ( <i>Upper Tier 2</i> )                                                                                                                                                                           | 59.499 | 0 |
|    | 1.1 Saham preferen (perpetual kumulatif) ( <i>Preferred stock (perpetual cumulative)</i> )                                                                                                                                              | 0      | 0 |
|    | 1.2 Surat berharga subordinasi (perpetual kumulatif) ( <i>Subordinated securities (perpetual cumulative)</i> )                                                                                                                          | 0      | 0 |
|    | 1.3 Pinjaman Subordinasi (perpetual kumulatif) ( <i>Subordinated loans (perpetual cumulative)</i> )                                                                                                                                     | 0      | 0 |
|    | 1.4 Mandatory convertible bond ( <i>Mandatory convertible bond</i> )                                                                                                                                                                    | 0      | 0 |
|    | 1.5 Modal Inovatif yang tidak diperhitungkan sebagai Modal inti ( <i>Innovative capital which is not calculated as core (tier 1) capital</i> )                                                                                          | 0      | 0 |
|    | 1.6 Instrumen modal pelengkap level atas ( <i>upper tier 2</i> ) lainnya ( <i>Other instruments of upper tier 2 capital</i> )                                                                                                           | 0      | 0 |
|    | 1.7 Revaluasi aset tetap ( <i>Fixed assets revaluation</i> )                                                                                                                                                                            | 0      | 0 |



## LAPORAN AKHIR

Penyusunan Materi Teknis Pendayagunaan Sumber Dana Jangka Panjang untuk Pembiayaan Perumahan

|       |     |                                                                                                                                                                                                                                                   |                  |          |
|-------|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------|
|       | 1.8 | Cadangan umum aset produktif (maks 1,25% ATMR)<br>(General provision of earning assets (maximum 1,25% of RWA))                                                                                                                                    | 59.499           | 0        |
|       | 1.9 | Pendapatan komprehensif lain : Keuntungan dari peningkatan nilai wajar atas penyertaan dlm kategori Tersedia untuk Dijual (45%) (Other comprehensive income : gain from equity investment for)                                                    | 0                | 0        |
| 2.    |     | Level Bawah (Lower Tier 2) maksimum 50% Modal Inti *)<br>(Lower Tier 2 maximum 50% of Tier 1 Capital)                                                                                                                                             | 0                | 0        |
|       | 2.1 | Redeemable preference shares (Redeemable preference shares)                                                                                                                                                                                       | 0                | 0        |
|       | 2.2 | Pinjaman atau obligasi subordinasi yang dapat diperhitungkan (Subordinated loans/bonds which can be calculated)                                                                                                                                   | 0                | 0        |
|       | 2.3 | Instrumen modal pelengkap level bawah (lower tier 2) lainnya (Other instruments of lower tier 2 capital)                                                                                                                                          | 0                | 0        |
| 3.    |     | Faktor Pengurang Modal Pelengkap *) (Deduction Factor of Tier 2 Capital)                                                                                                                                                                          | 0                | 0        |
|       | 3.1 | Penyertaan (50%) (Equity investment (50%))                                                                                                                                                                                                        | 0                | 0        |
|       | 3.2 | Kekurangan modal pada perusahaan anak asuransi (50%) (Shortfall on the capital of insurance subsidiary (50%))                                                                                                                                     | 0                | 0        |
| C.    |     | Faktor Pengurang Modal Inti dan Modal Pelengkap<br>(Deduction Factor for Tier 1 Capital and Tier 2 Capital)                                                                                                                                       | 0                | 0        |
|       |     | Eksposur Sekuritisasi (Exposure of Securitisation)                                                                                                                                                                                                | 0                | 0        |
| D.    |     | Modal Pelengkap Tambahan Yang Memenuhi Persyaratan<br>(Tier 3) (Additional Supplementary Capital (Tier 3))                                                                                                                                        | 0                | 0        |
| E.    |     | Modal Pelengkap Tambahan yang Dialokasikan untuk Mengantisipasi Risiko pasar (Additional Supplementary Capital which is allocated to anticipate Market Risk)                                                                                      | 0                | 0        |
| II.   |     | <b>TOTAL MODAL INTI DAN MODAL PELENGKAP (A+B-C)<br/>(TOTAL TIER 1 CAPITAL AND TIER 2 CAPITAL (A + B - C))</b>                                                                                                                                     | <b>1.019.312</b> | <b>0</b> |
| III.  |     | <b>TOTAL MODAL INTI, MODAL PELENGKAP, DAN MODAL PELENGKAP TAMBAHAN YANG DIALOKASIKAN UTK MENGANTISIPASI RISIKO PASAR (A+B-C+E) (TOTAL TIER 1 CAPITAL, TIER 2 CAPITAL, AND TIER 3 CAPITAL ALLOCATED TO ANTICIPATE MARKET RISK (A + B - C + E))</b> | <b>1.019.312</b> | <b>0</b> |
| IV.   | 45  | <b>ASET TERTIMBANG MENURUT RISIKO (ATMR) UNTUK RISIKO KREDIT (RISK WEIGHTED ASSET (RWA) FOR CREDIT RISK)</b>                                                                                                                                      | <b>4.759.953</b> | <b>0</b> |
| V.    |     | <b>ASET TERTIMBANG MENURUT RISIKO (ATMR) UNTUK RISIKO OPERASIONAL (RISK WEIGHTED ASSET (RWA) FOR OPERATIONAL RISK)</b>                                                                                                                            | <b>794.371</b>   | <b>0</b> |
| VI.   |     | <b>ASET TERTIMBANG MENURUT RISIKO (ATMR) UNTUK RISIKO PASAR (RISK WEIGHTED ASSET (RWA) FOR MARKET RISK)</b>                                                                                                                                       | <b>134.248</b>   | <b>0</b> |
| VII.  |     | <b>RASIO KEWAJIBAN PENYEDIAAN MODAL MINIMUM UNTUK RISIKO KREDIT DAN RISIKO OPERASIONAL [II@IV+V]] (CAPITAL ADEQUACY RATIO FOR CREDIT RISK AND OPERATIONAL RISK [II@IV+V]))</b>                                                                    | <b>18,35</b>     |          |
| VIII. |     | <b>RASIO KEWAJIBAN PENYEDIAAN MODAL MINIMUM UNTUK RISIKO KREDIT, RISIKO OPERASIONAL, DAN RISIKO PASAR [III : (IV + V + VI)] (CAPITAL ADEQUACY RATIO FOR CREDIT RISK, OPERATIONAL RISK)</b>                                                        | <b>17,92</b>     |          |

Sumber: PT BPD Kalmantan Selatan

KPMM BPD Kalsel sudah memenuhi ketentuan minimal yang ditetapkan oleh OJK sehingga bank tersebut akan mampu untuk mengatasi kebutuhan modalnya.

#### Kesimpulan Hasil Survei Provinsi Kalimantan Selatan

- Pembiayaan jangka panjang untuk perumahan, di Pemerintahan Provinsi Kalimantan Selatan masih terfokus pada program yang dilaksanakan oleh PUPERA .
- Pembiayaan dari program CSR perusahaan dimanfaatkan pada sarana-sarana kepentingan umum di sekitar perusahaan yang memberikan program CSR nya.
- Program pembiayaan untuk perumahan MBR dan pegawai negeri belum secara eksplisit di masukan baik dalam rencana jangka pendek maupun rencana jangka panjang dalam pembangunan wilayahnya.
- BPD Kalsel melaksanakan program Pembiayaan jangka panjang untuk perumahan bagi MBR dengan sumber dana yang berasal dari FLPP, Obligasi, DPK Dan sumber dana dari SMF.
- BPD Kalsel sangat berminat untuk melanjutkan program FLPP dari Kementrian PUPERA .

#### Rekomendasi Hasil Survei Provinsi Kalimantan Selatan

- Program pembiayaan perumahan harus dimasukkan kedalam rencana jangka pendek dan jangka panjang dari Pemerintahan Kalimantan Selatan secara eksplisit.
- Setiap lembaga yang terkait dalam penanganan perumahan di Kalsel harus melakukan koordinasi secara menyeluruh dengan lembaga lain yang menangani perumahan di Provinsi, Kota dan Kabupaten.
- Kementrian PUPERA harus selalu berkoordinasi dengan instansi yang terkait dengan perumahan di wilayah provinsi, kota dan kabupaten Kalsel agar program-program bisa terintegrasi.
- Komunikasi dengan BPD Kalsel harus lebih di intensifkan untuk membantu kelancaran program-program pembiayaan.

#### 4.2.6. PROVINSI NUSA TENGGARA TIMUR

##### A. <sup>13</sup>Bappeda Provinsi NTT

**Visi** :Berdasarkan pada visi Provinsi Nusa Tenggara Timur diatas, visi BAPPEDA ditetapkan adalah:“Terwujudnya Perencanaan Pembangunan Daerah Yang Berkualitas, Transparan, Berkeadilan dan Berkelanjutan”.

Perencanaan Pembangunan Daerah yang Berkualitas: artinya perencanaan pembangunan daerah yang disusun telah memenuhi sejumlah kaidah, dilakukan secara partisipatif oleh masyarakat dan para perencana yang menguasai keseluruhan bagan alur perencanaan dan telah mempertimbangkan berbagai faktor keberhasilan dan ketidakpastian.

Perencanaan Pembangunan Daerah yang Transparan: Proses perencanaan dilaksanakan menganut prinsip keterbukaan dan menerapkan prinsip keadilan. Dapat pula diartikan pelaksanaan proses perencanaan pembangunan harus dibangun atas dasar kebebasan memperoleh informasi-informasi yang berkaitan dengan kepentingan publik dapat secara langsung diperoleh oleh mereka yang membutuhkan.

Perencanaan Pembangunan Daerah yang Berkeadilan: artinya merespons berbagai jenis kebutuhan instansional yang disesuaikan dengan potensi dan sumber pembiayaan di daerah.

Perencanaan Pembangunan Daerah yang Berkelanjutan:artinya perlu dilakukan evaluasi yang diarahkan kepada keluaran (outputs), hasil (outcomes), dan dampak (impacts) dari pelaksanaan rencana pembangunan.

##### **Misi**

Visi dijabarkan lebih lanjut ke dalam misi yang akan menjadi tanggung jawab Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur. Dengan pernyataan misi diharapkan seluruh anggota organisasi dan pihak yang berkepentingan dapat mengetahuidan mengenal keberadaan serta peran instansi pemerintah dalam menyelenggarakan tugas pemerintahan. Oleh karena itu Misi Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur dirumuskan sebagai berikut:



- Meningkatkan kualitas perencanaan pembangunan;
- Meningkatkan koordinasi, integrasi dan sinkronisasi perencanaan pembangunan Berbasis Desa/Kelurahan;
- Meningkatkan kualitas data dan informasi perencanaan pembangunan;
- Mendorong konsolidasi perencanaan tata ruang dalam pencapaian hasil pembangunan yang mendukung stabilisasi pembangunan.

**13****Tugas Pokok Dan Fungsi**

Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 11 tahun 2008 tentang Pembentukan Organisasi dan Tata Kerja Lembaga Teknis Daerah, Badan Perencanaan Pembangunan mempunyai Kedudukan, Tugas Pokok dan Fungsi sebagai berikut:

- a. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah merupakan unsur perencanaan penyelenggaraan pemerintahan daerah yang dipimpin oleh seorang Kepala Badan yang berkedudukan di bawah dan bertanggung jawab kepada Gubernur melalui Sekretaris Daerah.
- b. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah mempunyai tugas membantu Gubernur dalam melaksanakan penyusunan dan pelaksanaan kebijakan daerah di bidang perencanaan pembangunan daerah.
- c. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada poin (2) menyelenggarakan fungsi :
  - Perumusan kebijakan teknis perencanaan;
  - Pengkoordinasian penyusunan perencanaan pembangunan;
  - Pembinaan dan pelaksanaan tugas dibidang perencanaan pembangunan daerah.
  - Pelaksanaan tugas lain yang diberikan oleh gubernur sesuai dengan tugas dan fungsi.

**B. Dinas Pekerjaan Umum Nusa Tenggara Timur (NTT)****Visi:**

Visi dinas PU<sup>42</sup> NTT Tahun 2013-2018 yaitu, “ tersedianya infrastruktur pekerjaan umum berbasis penataan ruang yang andal dalam mendukung pengembangan wilayah dan perumukiman, agar terwujud masyarakat NTT yang berkualitas, sejahtera dan demokratis.”

**Misi :**

- Mewujudkan pengelolaan sumber daya air, dalam mendukung ketahanan pangan dan ketersediaan air baku melalui konserasi SDA, pendayagunaan SDA dan pengendalian daya rusak air
- Mewujudkan sistem jaringan jalan untuk meningkatkan aksesibilitas dan mobilitas barang dan jasa dalam menunjang pertumbuhan ekonomi
- Mengembangkan permukiman yang berkualitas dan produktif
- Melaksanakan pembinaan bangunan gedung yang memenuhi standar keselamatan dan keamanan bangunan
- Meningkatkan ketersediaan perumahan rakyat yang layak huni.
- Melaksanakan penataan ruang wilayah provisi yang aman, nyama, produktif dan berkelanjutan
- Memberdayakan masyarakat dalam pembangunan bidang pekerjaan umum
- Menciptakan iklim usaha jasa konstruksi yang kondusif dan kompetitif
- Meningkatkan kualitas tenaga kerja konstruksi yang professional dan memadai
- Mengoptimalkan peranan lembaga pengembangan jasa konstruksi daerah dalam meningkatkan kualitas dan kuantitas penyedia jasa
- Melakukan penyusunan program, evaluasi dan pendendalian yang berorientasi pada prioritas dan keseimbangan wilayah
- Meningkatkan keandalan bangunan melalui uji mutu dengan memanfaatkan teknologi sesuai norma, standar, pedoman dan manual
- Meningkatkan pengelolaan peralatan dan perbengkelan
- Meningkatkan kemampuan dan keterampilan sumber daya manusia aparatur

- Melakukan tindakan perbaikan infrastruktur dalam rangka tanggap darurat bencana

Dinas PU Provinsi NTT mempunyai tugas untuk membantu Gubernur melaksanakan sebagian urusan rumah tangga daerah dalam bidang Pekerjaan Umum. Dinas Pekerjaan Umum Provinsi NTT sebagai salah satu SKPD menyusun Renstra dinas Pekerjaan Umum Provinsi NTT tahun 2013-2018 yang selanjutnya disebut Renstra PU sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya dengan berpedoman pada RPJMD Provinsi NTT tahun 2013-2018.

Untuk melaksanakan tugas tersebut, Dinas PU menyelenggarakan beberapa fungsinya dalam :

- Perumusan kebijakan teknis di bidang pekerjaan umum, penataan ruang dan perumahan
- Penyelenggaraan urusan penataan ruang dan perumahan
- Pembinaan dan pelaksanaan tugas di bidang pekerjaan umum, penataan ruang dan perumahan.

Dinas yang membidangi Urusan pekerjaan umum, urusan penataan ruang dan urusan perumahan dibagi ke dalam tiga bidang utama yaitu :

- Urusan bidang pekerjaan umum
- Urusan bidang penataan ruang
- Urusan perumahan

Bidang Pekerjaan Umum mempunyai sub bidang Permukiman yang menangani :

- Kawasan siap bangun (kasiba) dan Lingkungan siap bangun (lisba) yang berdiri sendiri
- Permukiman Kumuh/Nelayan
- Pembinaan kawasan

Bidang Perumahan mempunyai sub bidang pembiayaan yang menangani :

a. Pembangunan baru yang meliputi :

- Penetapan kebijakan, strategi dan program provinsi di bidang pembiayaan perumahan
- Penyusunan NSPM provinsi bidang pembiayaan perumahan



- Koordinasi penyelenggaraan dan mendorong terciptanya pengatran instrument pembiayaan dalam rangka penerapan system pembiayaan perumahan
- Fasilitasi bantuan teknis bidang pembiayaan perumahan kepada para pelaku di tingkat provinsi
- Fasilitasi bantuan pembiayaan pembangunan dan pemilikan rumah serta penyelenggaraan rumah sewa
- Pengendalian penyelenggaraan bidang pembiayaan perumahan di tingkat provinsi
- Melakukan evaluasi penyelenggaraan bidang pembiayaan perumahan ditingkat provinsi

b. Perbaikan

Tantangan Yang Dihadapi Dinas PU Dalam Bidang Perumahan adalah ::

- Memenuhi backlog perumahan sebagai akibat masih rendahnya pendapatan masyarakat dengan persentase penduduk miskin sebesar 20 % lebih.
- Pembangunan rumah masih terkendala tanah ulayat yang mendominasi sebagian besar wilayah NTT sehingga berdampak pada kurangnya peran sector swasta dalam mendukung ketersediaan rumah.

Peluang Pengembangan yang dihadapi Dinas PU dalam Bidang Perumahan adalah :

- Kebijakan afirmatif nasional tentang percepatan pembangunan NTT bersama Provinsi Papua dan Papua Barat
- Kebijakan nasional bagi MBR berupa fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan

Identifikasi permasalahan berdasarkan tugas dan fungsi pelayanan dinas pu provinsi ntt di sub bidang cipta karya meliputi :

- Belum tercapainya cakupan layanan air minum karena keterbatasan anggaran, kepemilikan lahan dan sumber air, koordinasi antar wilayah

pemerintahan dan penyiapan kompensasi penggunaan lahan, kurangnya biaya pemeliharaan.

- Belum terlaksananya layanan rumah layak huni yang terjangkau disebabkan karena permasalahan lahan dan keterbatasan alokasi anggaran
- Belum tersedianya system jaringan drainase skala kawasan dan kota yang dikarenakan belum seluruh kabupaten/kota memiliki master plan drainase kurangnya alokasi anggaran.
- Belum tersedianya prasarana tempat pemrosesan akhir sampah dikarenakannya permasalahan lahan dan keterbatasan anggaran
- Belum ditetapkannya RDTR karena belum terimplementasinya RTRWP/Kab./Kota. Lemahnya penegakan hukum serta minimnya sosialisasi.

Isu-isu strategis bidang PU dan penataan ruang serta perumahan khusus di Sub Bidang Perumahan adalah :

- Angka backlog perumahan sebesar 60 ribu unit sebagai akibat masih rendahnya pendapatan masyarakat dengan persentase penduduk miskin sebesar 20 % lebih
- Penataan permukiman di wilayah perbatasan

### **C. BPD Provinsi Nusa Tenggara Timur**

Bank BPD sebagai lembaga keuangan bank milik pemerintah daerah NTT mempunyai fungsi dan peran yang sangat strategis dalam turut serta membangun wilayah NTT. Sebagai lembaga milik pemerintah daerah seharusnya lembaga ini dapat membantu program-program yang sudah ditetapkan oleh pemerintah daerah khususnya dalam memberikan bantuan pembiayaan perumahan bagi masyarakat NTT melalui produk-produk yang terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah. Tanpa mengabaikan dan melanggar aturan perbankan mengenai prinsip kehati-hatian bank dalam melaksanakan fungsi dan tugasnya sebagai lembaga perbankan yang tunduk pada aturan dan hukum perbankan.

Dalam mendukung program pemerintah untuk ikut membantu membangun BPD menyediakan produk pembiayaan atau kredit kepemilikan rumah bagi masyarakat NTT. Dimana jenis kredit tersebut ditujukan untuk masyarakat yang mampu yaitu KPR komersil dan bagi MBR dengan KPR yang didanai melalui FLPP dari sumber dana APBN melalui program Kementrian PUPERA. Keseriusan BPD dalam membantu MBR tersebut ditunjukan melalui kerjasama dengan PUPERA dalam program yang sudah dan yang akan dilakukan pada periode-periode selanjutnya.

Kondisi kinerja BPD NTT dapat dilihat dari beberapa aspek keuangannya melalui laporan keuangan yang dipublikasikannya yaitu :

a. Kondisi Neraca

Dalam neraca ini dapat digambarkan posisi asset dan kewajiban serta modal yang dimiliki selama periode tertentu

b. Laporan Rugi Laba

Dalam laporan rugi laba ini dapat digambarkan tentang keuntungan yang diraih selama kegiatan usahanya

c. Rasio-rasio keuangan yang dicapainya

Rasio keuangan tersebut menunjukkan tentang capaian kinerja selama melaksanakan kegiatan usahanya.

Di bawah ini diungkapkan kondisi keuangan dan kinerja BPD NTT sebagai berikut :

**Neraca**

**PT BPD NUSA TENGGARA TIMUR**

Desember 2014

(dalam Jutaan Rupiah)

| Pos-pos                           | Bank          |
|-----------------------------------|---------------|
|                                   | Desember 2014 |
| ASET                              |               |
| 1. Kas                            | 249,806       |
| 2. Penempatan pada Bank Indonesia | 683,694       |
| 3. Penempatan pada bank lain      | 1,045,519     |
| 4. Tagihan spot dan derivatif     | 0             |
| 5. Surat berharga                 | 680,556       |



**LAPORAN AKHIR**

*Penyusunan Materi Teknis Pendayagunaan Sumber Dana Jangka Panjang untuk Pembiayaan Perumahan*

|                                                                                       |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| a. Diukur pada nilai wajar melalui laporan laba/rugi                                  | 0         |
| b. Tersedia untuk dijual                                                              | 0         |
| c. Dimiliki hingga jatuh tempo                                                        | 680,556   |
| d. Pinjaman yang diberikan dan piutang                                                | 0         |
| 6. Surat berharga yang dijual dengan janji dibeli kembali (repo)                      | 0         |
| 7. Tagihan atas surat berharga yang dibeli dengan janji dijual kembali (reverse repo) | 0         |
| 8. Tagihan akseptasi                                                                  | 0         |
| 9. Kredit                                                                             | 5,499,784 |
| a. Diukur pada nilai wajar melalui laporan laba/rugi                                  | 0         |
| b. Tersedia untuk dijual                                                              | 0         |
| c. Dimiliki hingga jatuh tempo                                                        | 0         |
| d. Pinjaman yang diberikan dan piutang                                                | 5,499,784 |
| 10. Pembiayaan syariah                                                                | 0         |
| 11. Penyertaan                                                                        | 0         |
| 12. Cadangan kerugian penurunan nilai aset keuangan -/-                               | 54,954    |
| a. Surat berharga                                                                     | 0         |
| b. Kredit                                                                             | 54,929    |
| c. Lainnya                                                                            | 25        |
| 13. Aset tidak berwujud                                                               | 6,474     |
| Akumulasi amortisasi aset tidak berwujud -/-                                          | 3,830     |
| 14. Aset tetap dan inventaris                                                         | 180,098   |
| Akumulasi penyusutan aset tetap dan inventaris -/-                                    | 91,839    |
| 15. Aset Non Produktif                                                                | 2,247     |
| a. Properti terbengkalai                                                              | 2,247     |
| b. Aset yang diambil alih                                                             | 0         |
| c. Rekening tunda                                                                     | 0         |
| d. Aset antarkantor 2)                                                                | 0         |
| i. Melakukan kegiatan operasional di Indonesia                                        | 0         |
| ii. Melakukan kegiatan operasional di luar Indonesia                                  | 0         |
| 16. Cadangan kerugian penurunan nilai aset non keuangan -/-                           | 438       |
| 17. Sewa pembiayaan                                                                   | 0         |
| 18. Aset pajak tangguhan                                                              | 17,177    |
| 19. Aset Lainnya                                                                      | 187,550   |

**LAPORAN AKHIR**

*Penyusunan Materi Teknis Pendayagunaan Sumber Dana Jangka Panjang untuk Pembiayaan Perumahan*

|                                                                             |           |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| TOTAL ASET                                                                  | 8,401,844 |
| LIABILITAS DAN EKUITAS                                                      |           |
| LIABILITAS                                                                  |           |
| 1. Giro                                                                     | 2,540,831 |
| 2. Tabungan                                                                 | 2,343,336 |
| 3. Simpanan berjangka                                                       | 1,388,349 |
| 4. Dana investasi revenue sharing                                           | 0         |
| 5. Pinjaman dari Bank Indonesia                                             | 0         |
| 6. Pinjaman dari bank lain                                                  | 195,388   |
| 7. Liabilitas spot dan derivatif                                            | 0         |
| 8. Utang atas surat berharga yang dijual dengan janji dibeli kembali (repo) | 0         |
| 9. Utang akseptasi                                                          | 0         |
| 10. Surat berharga yang diterbitkan                                         | 362,064   |
| 11. Pinjaman yang diterima                                                  | 4,194     |
| 12. Setoran jaminan                                                         | 450       |
| 13. Liabilitas antar kantor 2)                                              | 1         |
| a. Melakukan kegiatan operasional di Indonesia                              | 1         |
| b. Melakukan kegiatan operasional di luar Indonesia                         | 0         |
| 14. Liabilitas pajak tangguhan                                              | 0         |
| 15. Liabilitas lainnya                                                      | 284,295   |
| 16. Dana investasi profit sharing                                           | 0         |
| TOTAL LIABILITAS                                                            | 7,118,908 |
| EKUITAS                                                                     |           |
| 17. Modal disetor                                                           | 727,448   |
| a. Modal dasar                                                              | 1,000,000 |
| b. Modal yang belum disetor -/-                                             | 272,552   |
| c. Saham yang dibeli kembali (treasury stock) -/-                           | 0         |
| 18. Tambahan modal disetor                                                  | 57,647    |
| a. Agio                                                                     | 0         |
| b. Disagio -/-                                                              | 0         |
| c. Modal sumbangan                                                          | 247       |
| d. Dana setoran modal                                                       | 57,400    |
| e. Lainnya                                                                  | 0         |

**LAPORAN AKHIR**

*Penyusunan Materi Teknis Pendayagunaan Sumber Dana Jangka Panjang untuk Pembiayaan Perumahan*

|                                                                         |           |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 19. Pendapatan (kerugian) komprehensif lainnya                          | 0         |
| a. Penyesuaian akibat penjabaran laporan keuangan dalam mata uang asing | 0         |
| b. Selisih penilaian kembali aset tetap                                 | 0         |
| c. Lainnya                                                              | 0         |
| 20. Selisih kuasi reorganisasi                                          | 0         |
| 21. Selisih restrukturisasi entitas sepengendali                        | 0         |
| 22. Modal pinjaman                                                      | 0         |
| 23. Cadangan                                                            | 226,459   |
| a. Cadangan umum                                                        | 113,811   |
| b. Cadangan tujuan                                                      | 112,648   |
| 24. Laba/rugi                                                           | 271,382   |
| a. Tahun-tahun lalu                                                     | 0         |
| b. Tahun berjalan                                                       | 271,382   |
| TOTAL EKUITAS                                                           | 1,282,936 |
| TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS                                            | 8,401,844 |

Sumber: PTBPD Nusa Tenggara Timur

### PT BPD NUSA TENGGARA TIMUR

#### Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Bulanan

Desember 2014

(dalam Jutaan Rupiah)

| Pos-pos                                          | Bank          |
|--------------------------------------------------|---------------|
|                                                  | Desember 2014 |
| <b>PENDAPATAN DAN BEBAN OPERASIONAL</b>          |               |
| A. Pendapatan dan Beban Bunga                    |               |
| 1. Pendapatan Bunga                              | 1,306,410     |
| a. Rupiah                                        | 1,306,410     |
| b. Valuta Asing                                  | 0             |
| 2. Beban Bunga                                   | 500,946       |
| a. Rupiah                                        | 500,946       |
| b. Valuta Asing                                  | 0             |
| Pendapatan (Beban) Bunga bersih                  | 805,464       |
| B. Pendapatan dan Beban Operasional selain Bunga |               |
| 1. Pendapatan Operasional Selain Bunga           | 76,927        |



**LAPORAN AKHIR**

*Penyusunan Materi Teknis Pendayagunaan Sumber Dana Jangka Panjang untuk Pembiayaan Perumahan*

|                                                                |         |
|----------------------------------------------------------------|---------|
| a. Peningkatan nilai wajar aset keuangan (mark to market)      | 0       |
| i. Surat berharga                                              | 0       |
| ii. Kredit                                                     | 0       |
| iii. Spot dan derivatif                                        | 0       |
| iv. Aset keuangan lainnya                                      | 0       |
| b. Penurunan nilai wajar liabilitas keuangan (mark to market)  | 0       |
| c. Keuntungan penjualan aset keuangan                          | 0       |
| i. Surat berharga                                              | 0       |
| ii. Kredit                                                     | 0       |
| iii. Aset keuangan lainnya                                     | 0       |
| d. Keuntungan transaksi spot dan derivatif (realised)          | 0       |
| e. Keuntungan dari penyertaan dengan equity method             | 0       |
| f. Dividen                                                     | 0       |
| g. Komisi/provisi/fee dan administrasi                         | 13,955  |
| h. Pemulihan atas cadangan kerugian penurunan nilai            | 40,133  |
| i. Pendapatan lainnya                                          | 22,839  |
| 2. Beban Operasional Selain Bunga                              | 519,647 |
| a. Penurunan nilai wajar aset keuangan (mark to market)        | 0       |
| i. Surat berharga                                              | 0       |
| ii. Kredit                                                     | 0       |
| iii. Spot dan derivatif                                        | 0       |
| iv. Aset keuangan lainnya                                      | 0       |
| b. Peningkatan nilai wajar kewajiban keuangan (mark to market) | 0       |
| c. Kerugian penjualan aset keuangan                            | 0       |
| i. Surat berharga                                              | 0       |
| ii. Kredit                                                     | 0       |
| iii. Aset keuangan lainnya                                     | 0       |
| d. Kerugian transaksi spot dan derivatif (realised)            | 0       |
| e. Kerugian penurunan nilai aset keuangan (impairment)         | 41,318  |
| i. Surat berharga                                              | 0       |
| ii. Kredit                                                     | 41,318  |
| iii. Pembiayaan syariah                                        | 0       |
| iv. Aset keuangan lainnya                                      | 0       |
| f. Kerugian terkait risiko operasional                         | 0       |
| g. Kerugian dari penyertaan dengan equity method               | 0       |

**LAPORAN AKHIR**

*Penyusunan Materi Teknis Pendayagunaan Sumber Dana Jangka Panjang untuk Pembiayaan Perumahan*

|                                                              |           |
|--------------------------------------------------------------|-----------|
| h. Komisi/provisi/fee dan administrasi                       | 378       |
| i. Kerugian penurunan nilai aset lainnya (non keuangan)      | 0         |
| j. Beban tenaga kerja                                        | 300,581   |
| k. Beban promosi                                             | 9,499     |
| l. Beban lainnya                                             | 167,871   |
| Pendapatan (Beban) Operasional Selain Bunga Bersih           | (442,720) |
| LABA (RUGI) OPERASIONAL                                      | 362,744   |
| PENDAPATAN (BEBAN) NON OPERASIONAL                           |           |
| 1. Keuntungan (kerugian) penjualan aset tetap dan inventaris | 0         |
| 2. Keuntungan (kerugian) penjabaran transaksi valuta asing   | 0         |
| 3. Pendapatan (beban) non operasional lainnya                | (902)     |
| LABA (RUGI) NON OPERASIONAL                                  | (902)     |
| LABA (RUGI) TAHUN BERJALAN                                   | 361,842   |
| 4. Pajak Penghasilan                                         | 90,460    |
| a. Taksiran pajak tahun berjalan                             | 90,460    |
| b. Pendapatan (beban) pajak tangguhan                        | 0         |
| LABA (RUGI) BERSIH                                           | 271,382   |
| TRANSFER LABA (RUGI) KE KANTOR PUSAT                         | 0         |

Sumber: PT BPD Nusa Tenggara Timur

**PT BPD NUSA TENGGARA TIMUR**  
**Laporan Publikasi Bulanan**  
**Perhitungan Kewajiban Penyediaan Modal Minimum**  
Desember 2014  
(dalam Jutaan Rupiah)

| Pos-pos                        | Desember 2014 |
|--------------------------------|---------------|
| I. KOMPONEN MODAL              |               |
| A. Modal Inti                  | 1,055,181     |
| 1. Modal Disetor               | 727,448       |
| 2. Cadangan Tambahan Modal     | 327,733       |
| 3. Modal Inovatif              | 0             |
| 4. Faktor Pengurang Modal Inti | 0             |
| 5. Kepentingan Non Pengendali  | 0             |
| B. Modal Pelengkap             | 59,426        |
| 1. Level Atas (Upper Tier 2)   | 59,426        |

|    |                                                                                                                                  |           |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 36 | 2. Level Bawah (Lower Tier 2) maksimum 50% Modal Inti                                                                            | 0         |
|    | 3. Faktor Pengurang Modal Pelengkap                                                                                              | 0         |
|    | C. Faktor Pengurang Modal Inti dan Modal Pelengkap                                                                               | 0         |
|    | Eksposur Sekuritisasi                                                                                                            | 0         |
|    | D. Modal Pelengkap Tambahan Yang Memenuhi Persyaratan (Tier 3)                                                                   | 0         |
|    | E. Modal Pelengkap Tambahan yang Dialokasikan untuk Mengantisipasi Risiko pasar                                                  | 0         |
|    | II. TOTAL MODAL INTI DAN MODAL PELENGKAP (A+B-C)                                                                                 | 1,114,607 |
|    | III. TOTAL MODAL INTI, MODAL PELENGKAP, DAN MODAL PELENGKAP TAMBAHAN YANG DIALOKASIKAN UTK MENGANTISIPASI RISIKO PASAR (A+B-C+E) | 1,114,607 |
|    | IV. ASET TERTIMBANG MENURUT RISIKO (ATMR) UNTUK RISIKO KREDIT                                                                    | 4,754,114 |
|    | V. ASET TERTIMBANG MENURUT RISIKO (ATMR) UNTUK RISIKO OPERASIONAL                                                                | 1,193,751 |
|    | VI. ASET TERTIMBANG MENURUT RISIKO (ATMR) UNTUK RISIKO PASAR                                                                     | 0         |
|    | VII. RASIO KEWAJIBAN PENYEDIAAN MODAL MINIMUM UNTUK RISIKO KREDIT DAN RISIKO OPERASIONAL [II:(IV+V)]                             | 18.74     |
|    | VIII. RASIO KEWAJIBAN PENYEDIAAN MODAL MINIMUM UNTUK RISIKO KREDIT, RISIKO OPERASIONAL, DAN RISIKO PASAR [III : (IV + V + VI)]   | 18.74     |

Sumber: PT BPD Nusa Tenggara Timur

#### Kesimpulan Hasil Survei Wilayah NTT:

Aset yang dimiliki BPD NTT sudah mencapai Rp 8,4 triliun. Dimana asset tersebut berasal dari sumber dana liabilities Rp 7,1 triliun dan dana ekuitas Rp 2,3 triliun. Rasio BPD NTT telah memenuhi ketentuan KPMM yang sudah ditentukan oleh Otoritas Jasa Keuangan/Bank Indonesia dengan capaian 18,74 %. Kondisi ini menggambarkan BPD NTT dengan modal yang dimilikinya akan mampu untuk menutupi jika ada kerugian-kerugian atau risiko yang dihadapi.

#### Rekomendasi Hasil Survei Wilayah NTT

BPD NTT harus lebih memperhatikan MBR dengan memberikan fasilitas kredit KPR yang terjangkau dan lembaga bank ini sangat layak untuk diikuti sertakan dalam program FLPP dari Kementrian PUPERA.

### 4.2.6 PROVINSI SULAWESI SELATAN

#### A. Bappeda Provinsi Sulawesi Selatan

#### 41 Visi:



Visi Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Provinsi Sulawesi Selatan

Untuk Lima tahun kedepan ( 2013 - 2018 ) sebagai berikut ; " Profesional, Terpercaya dan Kompetitif dalam Perencanaan "

#### **Misi.**

Untuk mewujudkan Visi yang telah ditetapkan, maka dirumuskan misi yang jelas berdasarkan tugas pokok, fungsi dan rincian tugas BAPPEDA Provinsi Sulawesi Selatan.

Dalam rumusan

Misi Bappeda Provinsi Sulawesi Selatan juga memperhatikan kondisi permasalahan dan isu strategis perencanaan pembangunan daerah lima tahun kedepan, maka dirumuskan misi BAPPEDA Provinsi Sulawesi Selatan sebagai berikut;

- Mengembangkan, Mengkoordinasikan dan memfasilitasi perencanaan pembangunan wilayah yang menjamin sinergi antara pemerintah, swasta dan masyarakat.
- Mengikutsertakan kinerja pelaksanaan pembangunan daerah dan pengembangan wilayah.
- Mengoptimalkan pemanfaatan sarana dan prasarana organisasi.
- Mengembangkan kualitas dan profesionalisme SDM perencana.

#### **Tugas Bappeda**

- a. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah dipimpin oleh Kepala Badan yang mempunyai tugas pokok menyelenggarakan urusan di bidang perencanaan pembangunan berdasarkan asas desentralisasi, dekonsentrasi dan tugas pembantuan.
- b. Untuk menyelenggarakan tugas pokok tersebut pada ayat (1), Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Daerah mempunyai fungsi :
  - perumusan kebijakan teknis perencanaan;
  - pengoordinasian penyusunan perencanaan pembangunan;
  - pembinaan dan pelaksanaan tugas di bidang perencanaan pembangunan daerah;
  - penyelenggaraan tugas kedinasan lain sesuai bidang tugasnya

**b. Dinas Perumahan Dan Gedung Pemerintahan Daerah Kota Makassar**

Tugas, Fungsi, dan Struktur Organisasi SKPD

Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Kota Makassar dibentuk berdasarkan Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 7 Tahun 2013 tentang Pembentukan dan Susunan Organisasi Perangkat Daerah Kota Makassar.

**a. Tugas Pokok**

Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Kota Makassar mempunyai tugas pokok merumuskan, membina, mengendalikan dan mengelola serta mengkoordinir kebijakan bidang penyelenggaraan perumahan dan pembinaan teknis gedung Pemerintah Daerah.

**b. Fungsi**

Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Kota Makassar dalam melaksanakan tugas pokok dimaksud Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 7 Tahun 2013 Pasal 28A ayat (1), menyelenggarakan fungsi :

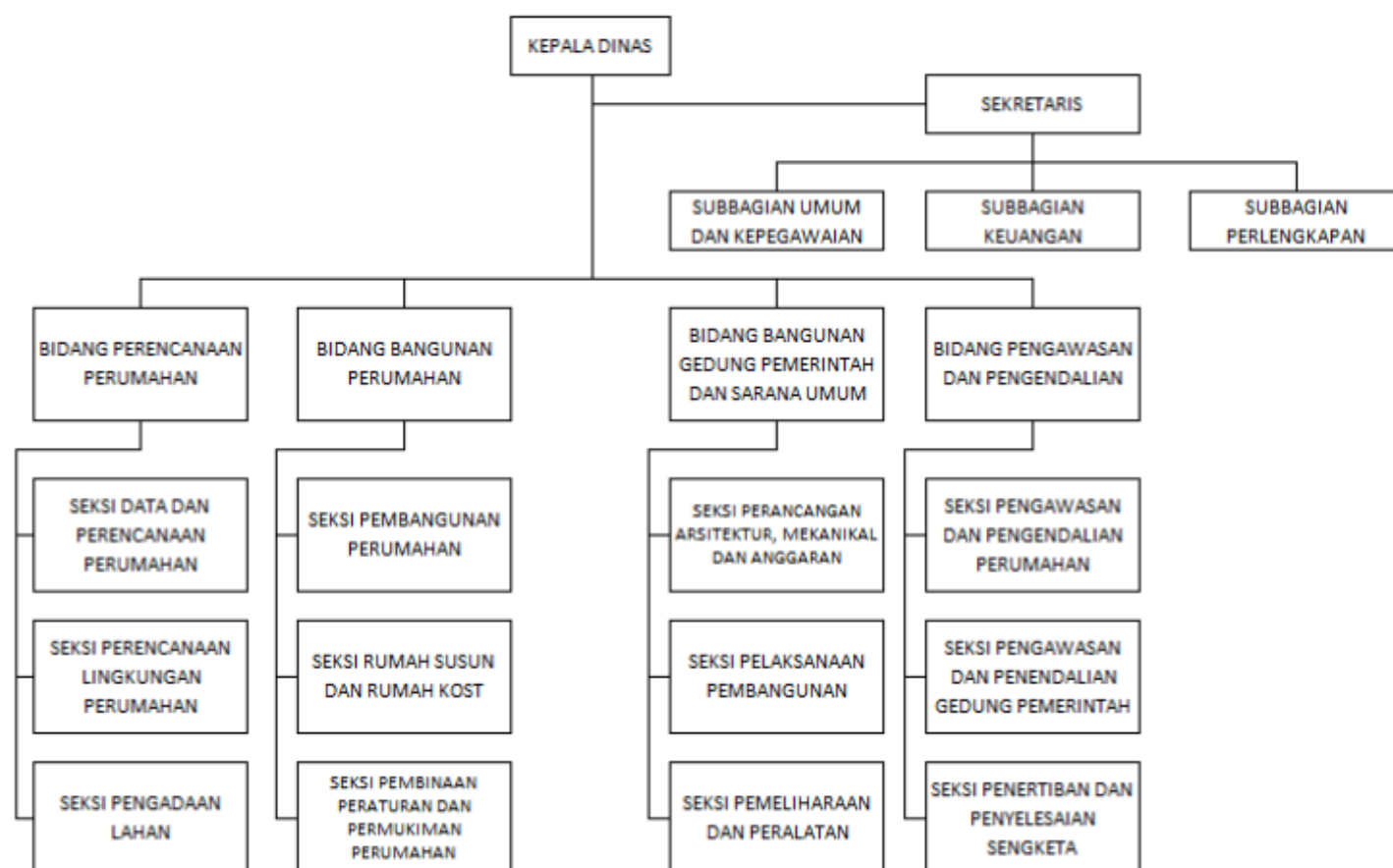
- Penyusunan rumusan kebijakan teknis pelaksanaan tugas pemerintahan bidang perumahan dan pembinaan teknis pengelolaan gedung pemerintah daerah.
- Penyusunan rencana dan program penataan, pembangunan, pengelolaan, pemeliharaan dan perawatan perumahan
- Penyusunan rencana dan program pelaksanaan penilaian dan bimbingan teknis pengelolaan perumahan
- Pelayanan, pembinaan dan pengendalian rekomendasi perizinan dan standarisasi di bidang perumahan
- Penyusunan rencana dan program pembinaan teknis, pengendalian dan pengawasan usaha pembangunan dan pengelolaan perumahan
- Penyusunan rencana dan program perencanaan dan perancangan gedung pemerintah daerah

- Penyusunan rencana dan program pengewasan dan value engineering (ve) terhadap bangunan gedung pemerintah daerah termasuk fasilitas sosial dan fasilitas umum serta sarana penunjang lainnya
- Penyusunan rencana dan program penelitian dan pengembangan di bidang perumahan dan gedung pemerintah daerah
- Penilaian teknis di bidang perumahan dan gedung pemerintah daerah
- Pelaksanaan perencanaan dan pengendalian teknis operasional pengelolaan keuangan, kepegawaian dan pengurusan barang milik daerah yang berada dalam penguasaannya
- Pelaksanaan kesekretariatan dinas
- Pembinaan unit pelaksana teknis

Dengan tugas dan fungsi yang diembang oleh Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Kota Makassar maka struktur organisasi sebagai berikut:

Gambar 4..

Struktur Organisasi Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Kota Makassar





**Visi dan Misi Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Kota Makassar**

Visi: “Terpenuhinya Perumahan layak dan Bangunan Pemerintah yang andal berwawasan lingkungan menuju kota dunia baru”

Penjabaran visi :

- Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
- Bangunan Pemerintah adalah bangunan gedung untuk keperluan dinas yang menjadi barang milik negara/daerah dan diadakan dengan sumber pembiayaan yang berasal dari dana APBN, dan/atau APBD, atau perolehan lainnya yang sah.
- Andar adalah dapat dipercaya
- Layak (huni) adalah pantas untuk dihuni atau ditempati
- Berwawasan lingkungan adalah upaya sadar dan berencana menggunakan dan mengelola sumber daya secara bijaksana dalam pembangunan yang terencana dan berkesinambungan untuk meningkatkan mutu hidup. Terlaksananya pembangunan berwawasan lingkungan dan terkendalinya pemanfaatan sumber daya alam secara bijaksana merupakan tujuan utama pengelolaan lingkungan hidup.

Adapun Misi Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Kota Makassar adalah sebagai berikut:

- Mengupayakan terwujudnya pemenuhan perencanaan perumahan dan pemukiman yang baik sesuai standar
- Mewujudkan Lingkungan Perumahan yang sehat dan nyaman
- Menata gedung kantor dan sarana umum
- Membina usaha pembangunan dan pengelolaan lingkungan perumahan dan sarana umum
- Melaksanakan kegiatan koordinasi pelaksanaan dan pengelolaan perumahan, pemukiman dan gedung pemerintah

Berdasarkan RPJMD dan tupoksi Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Kota Makassar, maka program yang akan dilaksanakan meliputi:

- Program pelayanan administrasi perkantoran
- Program Peningkatan Sarana dan Prasarana Aparatur
- Program Peningkatan Disiplin Aparatur
- Program Peningkatan Kapasitas Sumber Daya Aparatur
- Program Peningkatan Pengembangan Sistem Pelaporan Capaian Kinerja dan Keuangan
- Program Rumah Beton
- Program Pengembangan Perumahan
- Program Pembangunan Sarana dan Prasarana Gedung Pemerintah Daerah
- Program lingkungan sehat perumahan
- Program Pengawasan Perumahan dan Gedung Pemerintah
- Program Perbaikan Perumahan Akibat Bencana Alam / Sosial.

Program pelayanan administrasi perkantoran, dengan kegiatan sebagai berikut:

- Penyediaan Jasa Surat Menyurat;
- Penyediaan Jasa Kebersihan Kantor;
- Penyediaan Bahan Bacaan;
- Rapat-Rapat Koordinasi dan Konsultasi ke Luar Daerah;
- Penyediaan Jasa Tenaga Administrasi/Teknis Lainnya;
- Pengelolaan Administrasi Perkantoran;
- Penyediaan Jasa Keamanan Internal Kantor.

Program Peningkatan Sarana dan Prasarana Aparatur, dengan kegiatan sebagai berikut:

- Pengadaan Perlengkapan Gedung Kantor;
- Pengadaan Mebeleur;
- Pengadaan Peralatan dan Perlengkapan Kantor;
- Pemeliharaan rutin/berkala mobil jabatan;
- Pemeliharaan rutin/berkala kendaraan dinas/ operasional;
- Pemeliharaan rutin/berkala peralatan dan perlengkapan kantor;

- Penyediaan Jasa Perizinan dan Sertifikat.

Program Peningkatan Disiplin Aparatur, dengan kegiatan sebagai berikut: Pengadaan pakaian dinas beserta perlengkapannya

Program Peningkatan Kapasitas Sumber Daya Aparatur, dengan kegiatan sebagai berikut:

- Pendidikan dan Pelatihan formal;
- Workshop Tim Ahli Bangunan Gedung

Program Peningkatan Pengembangan Sistem Pelaporan Capaian Kinerja dan Keuangan, dengan kegiatan sebagai berikut:

- Penyusunan RKA-SKPD;
- Penyusunan DKA-SKPD;
- Penyusunan RENJA SKPD;
- Penyusunan LAKIP;
- Penyusunan Pelaporan Keuangan Semesteran dan Laporan Keuangan Akhir Tahun Serta Perhitungan Penyusunan Asset;
- Penyusunan Dokumen Penetapan Kinerja Kota Makassar;
- Peningkatan Kinerja Pelayanan dan Administrasi;
- Penyusunan Indikator Kinerja Utama;
- Pengelolaan Keuangan SKPD

Program Rumah Beton, dengan kegiatan sebagai berikut: Pembangunan Model Rumah Kota (Knock down ) ;

Program Pengembangan Perumahan, dengan kegiatan sebagai berikut:

- Peningkatan kualitas rumah tidak layak huni bagi MBR;
- Rehabilitasi Sedang/Berat Rumah Dinas;
- Pembangunan Perumahan dan Permukiman (Sisa DAK);
- Sosialisasi Peningkatan Kualitas Rumah Tidak Layak Huni;
- Pendataan MBR penerima akses kredit dan subsidi perumahan;
- Pendataan rumah tidak layak huni dan rumah dinas;
- Juknis fasilitasi MBR penerima akses kredit dan subsidi perumahan;
- Fasilitasi Pemberian Akses Kredit dan Subsidi Perumahan;



- Penyusunan Rencana Pembangunan Dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP)
- Pembuatan sistem informasi (berbasis GIS) data perumahan, kawasan kumuh, kawasan rawan banjir, biring kanal dan sungai, gedung pemerintah dan sarana umum;
- Pendataan rumah susun dan rumah kost;
- Updating data pada sistem informasi perumahan;
- Perencanaan Kasiba dan Lisiba di bidang perumahan dan kawasan pemukiman;
- Penyusunan Surat Izin Penghunian (SIP) dan bangunan milik pemerintah berbasis teknologi informasi;
- Revisi Perda Rumah Susun No. 10 Tahun 1994;
- Sosialisasi peraturan perundang-undangan perumahan dan kawasan pemukiman;
- Sosialisasi peraturan perundang-undangan tentang rumah kost dan rumah dinas;
- Penomoran Rumah

Program Pembangunan Sarana dan Prasarana Gedung Pemerintah, dengan kegiatan sebagai berikut:

- Pembangunan Gedung Kantor;
- Rehabilitasi sedang/berat bangunan milik pemerintah dan sarana umum;
- Rehabilitasi sedang/berat kantor lurah;
- Review desain gedung pemerintah mengacu konsep green building;
- Pembuatan Indeks Harga Satuan Bangunan Gedung (IHSBG);
- Taksasi Bangunan Gedung Pemerintah dan Sarana Umum;
- Pemantauan Bangunan Gedung Pemerintah;
- Penataan dan Perencanaan Kawasan Ex THR;
- Pemutakhiran Data Gedung Kantor Pemerintah.

Program lingkungan sehat perumahan, dengan kegiatan sebagai berikut:

- Pembangunan Prasarana Dan Sarana utilitas Lingkungan Kumuh;
- Penataan tampak bangunan dalam lorong;

- Pemeliharaan rutin/berkala prasarana dan sarana rusunawa;
- Pembangunan Prasarana Dan Sarana Utilitas Rusunawa Daya Makassar;
- Perencanaan DED Bantuan Stimulan Peningkatan Kualitas (BSPK) Permukiman Kumuh;
- Pembuatan profil kawasan kumuh;
- Perencanaan Kawasan Perumahan di sekitar kanal dan sungai;
- Pelaksanaan survey lahan/tanah;
- Pengadaan lahan/tanah perumahan;
- Pematangan dan pengamatan lahan/tanah

Program Pengawasan Perumahan dan Gedung Pemerintah, dengan kegiatan sebagai berikut:

- Pengawasan dan Pengendalian rumah - rumah dinas dan gedung pemerintah;
- Pengawasan dan Pengendalian Rumah Liar di sekitar kanal dan sungai;
- Pengawasan dan pengendalian rumah susun dan rumah kost;
- Pemberian Rekomendasi Layak huni dan layak fungsi pada Perumahan dan Bangunan Gedung;
- Penyelesaian Sengketa Perumahan dan gedung pemerintah;
- Monitoring, evaluasi dan pelaporan Pembangunan model rumah kota (knock down);
- Monitoring, evaluasi dan pelaporan pemeliharaan PSU Rusunawa;
- Monitoring, evaluasi dan pelaporan pemeliharaan PSU Lingkungan Perumahan;
- Monitoring, evaluasi dan pelaporan pemeliharaan Pembangunan PSU rusunawa;
- Monitoring, evaluasi dan pelaporan pemeliharaan Pembangunan Gedung Kantor.

Program Perbaikan Perumahan Akibat Bencana Alam / Sosial, dengan kegiatan sebagai berikut:

- Survey dan pendataan rumah korban kebakaran dan bencana alam lainnya;
- Pembangunan/Rehabilitasi rumah korban kebakaran dan bencana alam lainnya.

**D. BPD SULSELBAR**

BPD SULSELBAR mempunyai peran yang sangat penting bagi pemerintah daerah Sulawesi selatan dalam mendukung aktivitas pemerintahan dan pembangunan di wilayah provinsi tersebut. Sebagai lembaga keuangan perbankan BPD SULSELBAR diharapkan dapat membantu masyarakat dalam pembiayaan perumahan yang terjangkau bagi MBR di wilayah Sulselbar melalui produk KPR nya. BPD SULSELBAR saat ini sedang berperan aktif ikut serta dalam penyaluran KPR FLPP melalui program Kementrian PUPERA. Hal ini layak di lakukan BPD SULSELBAR karena kinerja lembaga ini dapat diandalkan. Hal ini digambarkan dalam laporan keuangannya sebagai berikut :

**PT BPD SULAWESI SELATAN DAN BARAT - UUS****Laporan Publikasi Bulanan****Neraca**

Desember 2014

(dalam Jutaan Rupiah)

| Pos-pos                                                                               | Bank          |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
|                                                                                       | Desember 2014 |
| ASET                                                                                  |               |
| 1. Kas                                                                                | 505,986       |
| 2. Penempatan pada Bank Indonesia                                                     | 707,683       |
| 3. Penempatan pada bank lain                                                          | 600,508       |
| 4. Tagihan spot dan derivatif                                                         | 0             |
| 5. Surat berharga                                                                     | 470,452       |
| a. Diukur pada nilai wajar melalui laporan laba/rugi                                  | 0             |
| b. Tersedia untuk dijual                                                              | 0             |
| c. Dimiliki hingga jatuh tempo                                                        | 470,452       |
| d. Pinjaman yang diberikan dan piutang                                                | 0             |
| 6. Surat berharga yang dijual dengan janji dibeli kembali (repo)                      | 0             |
| 7. Tagihan atas surat berharga yang dibeli dengan janji dijual kembali (reverse repo) | 0             |
| 8. Tagihan akseptasi                                                                  | 0             |
| 9. Kredit                                                                             | 7,034,613     |
| a. Diukur pada nilai wajar melalui laporan laba/rugi                                  | 0             |
| b. Tersedia untuk dijual                                                              | 0             |



**LAPORAN AKHIR**

*Penyusunan Materi Teknis Pendayagunaan Sumber Dana Jangka Panjang untuk Pembiayaan Perumahan*

|                                                                             |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| c. Dimiliki hingga jatuh tempo                                              | 0                 |
| d. Pinjaman yang diberikan dan piutang                                      | 7,034,613         |
| 10. Pembiayaan syariah                                                      | 489,150           |
| 11. Penyertaan                                                              | 82                |
| 12. Cadangan kerugian penurunan nilai aset keuangan -/-                     | 73,275            |
| a. Surat berharga                                                           | 0                 |
| b. Kredit                                                                   | 71,075            |
| c. Lainnya                                                                  | 2,200             |
| 13. Aset tidak berwujud                                                     | 28,357            |
| Akumulasi amortisasi aset tidak berwujud -/-                                | 24,509            |
| 14. Aset tetap dan inventaris                                               | 231,366           |
| Akumulasi penyusutan aset tetap dan inventaris -/-                          | 131,609           |
| 15. Aset Non Produktif                                                      | 636               |
| a. Properti terbengkalai                                                    | 0                 |
| b. Aset yang diambil alih                                                   | 616               |
| c. Rekening tunda                                                           | 20                |
| d. Aset antarkantor 2)                                                      | 0                 |
| i. Melakukan kegiatan operasional di Indonesia                              | 0                 |
| ii. Melakukan kegiatan operasional di luar Indonesia                        | 0                 |
| 16. Cadangan kerugian penurunan nilai aset non keuangan -/-                 | 0                 |
| 17. Sewa pembiayaan                                                         | 0                 |
| 18. Aset pajak tangguhan                                                    | 19,194            |
| 19. Aset Lainnya                                                            | 283,122           |
| <b>TOTAL ASET</b>                                                           | <b>10,141,756</b> |
| <b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>                                               |                   |
| <b>LIABILITAS</b>                                                           |                   |
| 1. Giro                                                                     | 2,619,004         |
| 2. Tabungan                                                                 | 1,721,122         |
| 3. Simpanan berjangka                                                       | 2,230,399         |
| 4. Dana investasi revenue sharing                                           | 355,312           |
| 5. Pinjaman dari Bank Indonesia                                             | 86                |
| 6. Pinjaman dari bank lain                                                  | 468,500           |
| 7. Liabilitas spot dan derivatif                                            | 0                 |
| 8. Utang atas surat berharga yang dijual dengan janji dibeli kembali (repo) | 0                 |

**LAPORAN AKHIR**

*Penyusunan Materi Teknis Pendayagunaan Sumber Dana Jangka Panjang untuk Pembiayaan Perumahan*

|                                                                         |                  |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 9. Utang akseptasi                                                      | 0                |
| 10. Surat berharga yang diterbitkan                                     | 449,287          |
| 11. Pinjaman yang diterima                                              | 100,000          |
| 12. Setoran jaminan                                                     | 4,371            |
| 13. Liabilitas antar kantor 2)                                          | 0                |
| a. Melakukan kegiatan operasional di Indonesia                          | 0                |
| b. Melakukan kegiatan operasional di luar Indonesia                     | 0                |
| 14. Liabilitas pajak tangguhan                                          | 0                |
| 15. Liabilitas lainnya                                                  | 452,775          |
| 16. Dana investasi profit sharing                                       | 0                |
| <b>TOTAL LIABILITAS</b>                                                 | <b>8,400,856</b> |
| <b>EKUITAS</b>                                                          |                  |
| 17. Modal disetor                                                       | 606,033          |
| a. Modal dasar                                                          | 2,000,000        |
| b. Modal yang belum disetor -/-                                         | 1,393,967        |
| c. Saham yang dibeli kembali (treasury stock) -/-                       | 0                |
| 18. Tambahan modal disetor                                              | 55,136           |
| a. Agio                                                                 | 0                |
| b. Disagio -/-                                                          | 0                |
| c. Modal sumbangan                                                      | 0                |
| d. Dana setoran modal                                                   | 55,136           |
| e. Lainnya                                                              | 0                |
| 19. Pendapatan (kerugian) komprehensif lainnya                          | 0                |
| a. Penyesuaian akibat penjabaran laporan keuangan dalam mata uang asing | 0                |
| b. Selisih penilaian kembali aset tetap                                 | 0                |
| c. Lainnya                                                              | 0                |
| 20. Selisih kuasi reorganisasi                                          | 0                |
| 21. Selisih restrukturisasi entitas sepengendali                        | 0                |
| 22. Modal pinjaman                                                      | 0                |
| 23. Cadangan                                                            | 658,497          |
| a. Cadangan umum                                                        | 368,521          |
| b. Cadangan tujuan                                                      | 289,976          |
| 24. Laba/rugi                                                           | 421,234          |
| a. Tahun-tahun lalu                                                     | 0                |

**LAPORAN AKHIR**

*Penyusunan Materi Teknis Pendayagunaan Sumber Dana Jangka Panjang untuk Pembiayaan Perumahan*

|                              |            |
|------------------------------|------------|
| b. Tahun berjalan            | 421,234    |
| TOTAL EKUITAS                | 1,740,900  |
| TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS | 10,141,756 |

Sumber: PT BPD SULSELBAR

**PT BPD SULAWESI SELATAN DAN BARAT - UUS**

**Laporan Publikasi Bulanan**

**Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Bulanan**

Desember 2014

(dalam Jutaan Rupiah)

| Pos-pos                                                       | Bank          |
|---------------------------------------------------------------|---------------|
|                                                               | Desember 2014 |
| <b>2 PENDAPATAN DAN BEBAN OPERASIONAL</b>                     |               |
| A. Pendapatan dan Beban Bunga                                 |               |
| 1. Pendapatan Bunga                                           | 1,434,874     |
| a. Rupiah                                                     | 1,434,874     |
| b. Valuta Asing                                               | 0             |
| 2. Beban Bunga                                                | 395,026       |
| a. Rupiah                                                     | 395,026       |
| b. Valuta Asing                                               | 0             |
| Pendapatan (Beban) Bunga bersih                               | 1,039,848     |
| B. Pendapatan dan Beban Operasional selain Bunga              |               |
| 1. Pendapatan Operasional Selain Bunga                        | 73,272        |
| a. Peningkatan nilai wajar aset keuangan (mark to market)     | 0             |
| i. Surat berharga                                             | 0             |
| ii. Kredit                                                    | 0             |
| iii. Spot dan derivatif                                       | 0             |
| iv. Aset keuangan lainnya                                     | 0             |
| b. Penurunan nilai wajar liabilitas keuangan (mark to market) | 0             |
| c. Keuntungan penjualan aset keuangan                         | 0             |
| i. Surat berharga                                             | 0             |
| ii. Kredit                                                    | 0             |
| iii. Aset keuangan lainnya                                    | 0             |
| d. Keuntungan transaksi spot dan derivatif (realised)         | 0             |



**LAPORAN AKHIR**

*Penyusunan Materi Teknis Pendayagunaan Sumber Dana Jangka Panjang untuk Pembiayaan Perumahan*

|                                                                |                  |
|----------------------------------------------------------------|------------------|
| e. Keuntungan dari penyertaan dengan equity method             | 0                |
| f. Dividen                                                     | 4                |
| g. Komisi/provisi/fee dan administrasi                         | 14,089           |
| h. Pemulihan atas cadangan kerugian penurunan nilai            | 14,095           |
| i. Pendapatan lainnya                                          | 45,084           |
| <b>2. Beban Operasional Selain Bunga</b>                       | <b>543,099</b>   |
| a. Penurunan nilai wajar aset keuangan (mark to market)        | 0                |
| i. Surat berharga                                              | 0                |
| ii. Kredit                                                     | 0                |
| iii. Spot dan derivatif                                        | 0                |
| iv. Aset keuangan lainnya                                      | 0                |
| b. Peningkatan nilai wajar kewajiban keuangan (mark to market) | 0                |
| c. Kerugian penjualan aset keuangan                            | 0                |
| i. Surat berharga                                              | 0                |
| ii. Kredit                                                     | 0                |
| iii. Aset keuangan lainnya                                     | 0                |
| d. Kerugian transaksi spot dan derivatif (realised)            | 0                |
| e. Kerugian penurunan nilai aset keuangan (impairment)         | 15,669           |
| i. Surat berharga                                              | 0                |
| ii. Kredit                                                     | 14,535           |
| iii. Pembiayaan syariah                                        | 834              |
| iv. Aset keuangan lainnya                                      | 300              |
| f. Kerugian terkait risiko operasional                         | 2,967            |
| g. Kerugian dari penyertaan dengan equity method               | 0                |
| h. Komisi/provisi/fee dan administrasi                         | 10               |
| i. Kerugian penurunan nilai aset lainnya (non keuangan)        | 0                |
| j. Beban tenaga kerja                                          | 288,360          |
| k. Beban promosi                                               | 10,777           |
| l. Beban lainnya                                               | 225,316          |
| <b>Pendapatan (Beban) Operasional Selain Bunga Bersih</b>      | <b>(469,827)</b> |
| <b>LABA (RUGI) OPERASIONAL</b>                                 | <b>570,021</b>   |
| <b>PENDAPATAN (BEBAN) NON OPERASIONAL</b>                      |                  |

**LAPORAN AKHIR**

*Penyusunan Materi Teknis Pendayagunaan Sumber Dana Jangka Panjang untuk Pembiayaan Perumahan*

|                                                              |         |
|--------------------------------------------------------------|---------|
| 1. Keuntungan (kerugian) penjualan aset tetap dan inventaris | (1)     |
| 2. Keuntungan (kerugian) penjabaran transaksi valuta asing   | 0       |
| 3. Pendapatan (beban) non operasional lainnya                | (8,461) |
| LABA (RUGI) NON OPERASIONAL                                  | (8,462) |
| LABA (RUGI) TAHUN BERJALAN                                   | 561,559 |
| 4. Pajak Penghasilan                                         | 140,325 |
| a. Taksiran pajak tahun berjalan                             | 140,325 |
| b. Pendapatan (beban) pajak tangguhan                        | 0       |
| LABA (RUGI) BERSIH                                           | 421,234 |
| TRANSFER LABA (RUGI) KE KANTOR PUSAT                         | 0       |

Sumber: BPD SULSELBAR





## **DAFTAR ISI BAB 5**

- 1. TINJAUAN YURIDIS PEMBIAYAAN JANGKA PANJANG UNTUK PEMBIAYAAN PERUMAHAN**
- 2. POTENSI DANA JANGKA PANJANG UNTUK PEMBIAYAAN PERUMAHAN**
- 3. SIMULASI PENGELOLAAN DANA JANGKA PANJANG, SERTA KAJIAN HAMBATAN YANG TERKAIT DENGAN DANA JANGKA PANJANG.**
- 4. MATERI TEKNIS PENDAYAGUNAAN SUMBER DANA JANGKA PANJANG UNTUK PEMBIAYAAN PERUMAHAN**



### **5.1. TINJAUAN YURIDIS PEMBIAYAAN 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  
Passl. 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)<sup>43</sup> 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: <sup>33</sup>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<sup>6</sup> 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) <sup>39</sup> 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 <sup>6</sup> 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<sup>6</sup> 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

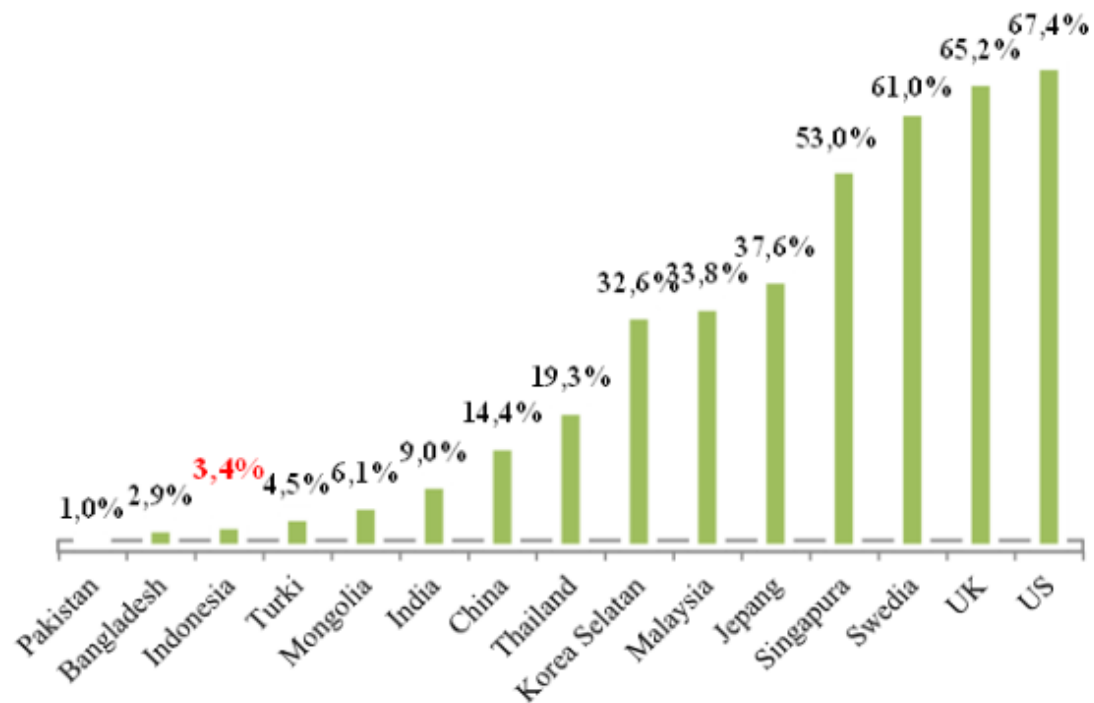
- 13) Peraturan Presiden tentang RPJMN tahun 2015-2019
- 14) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat tentang Rencana Strategis Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat tahun 2015-2019
- 15) Rencana Strategis Dirjen Pembiayaan Perumahan tahun 2015-2019
- 16) *Quick Win* Pemerintah
  - Penempatan 10 % Dana Jangka Panjang BPJS, Tab. Haji, Dana Pensiun untuk pembiayaan pembangunan perumahan
  - Pembentukan Lembaga Investasi Perumahan Jangka Panjang



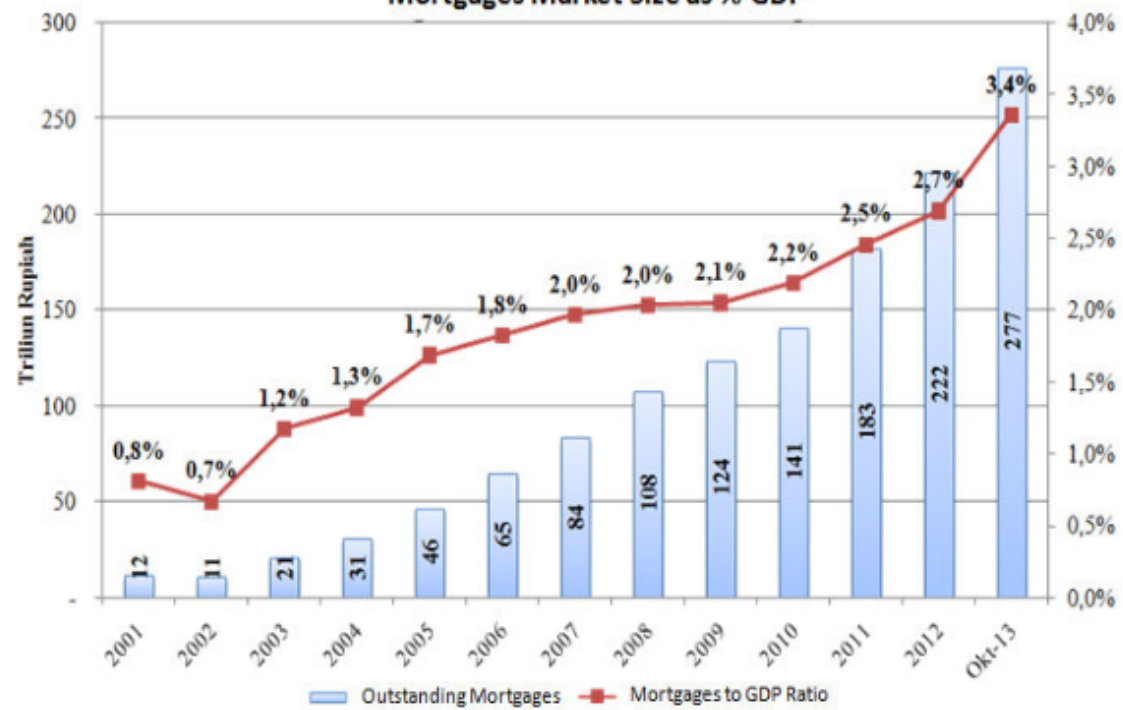
## 5.2. POTENSI DANA JANGKA PANJANG UNTUK PEMBIAYAAN PERUMAHAN

### Pasar KPR Di Indonesia

#### Mortgages to PDB Ratios in Some Selected Countries



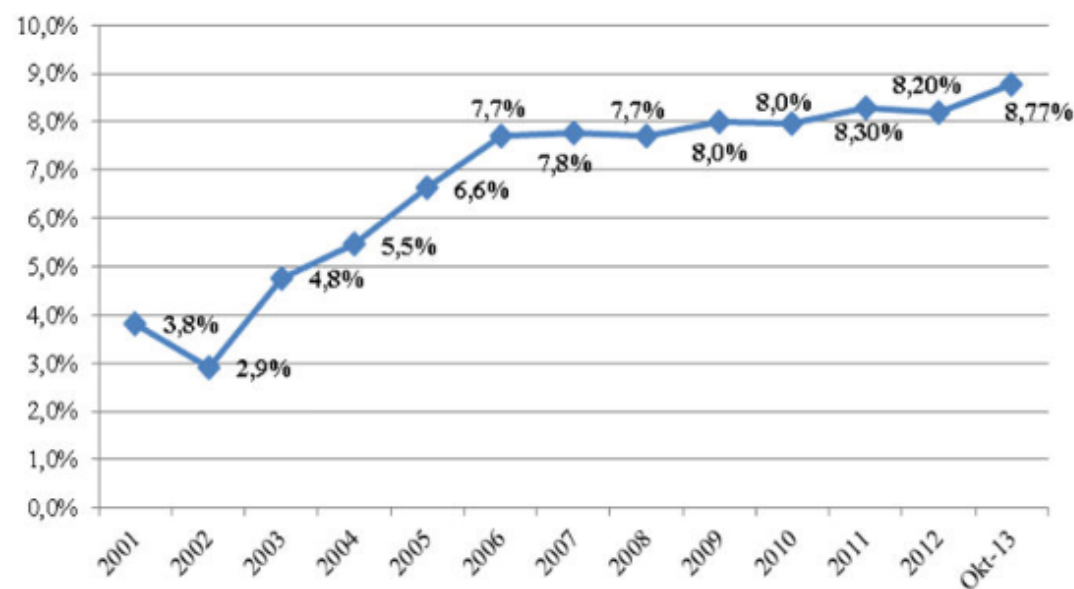
#### Mortgages Market Size as % GDP



## LAPORAN AKHIR

Penyusunan Materi Teknis Pendayagunaan Sumber Dana Jangka Panjang untuk Pembiayaan Perumahan

**Mortgages to Total Credit Ratio**



- 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

### SUMBER PEMBIAYAAN PERUMAHAN

| PERIODE      |           | JENIS KPR BERSUBSIDI    | SUMBER PEMBIAYAAN |            |      |     |                |      |     |
|--------------|-----------|-------------------------|-------------------|------------|------|-----|----------------|------|-----|
| PELITA       | TAHUN     |                         | PMP               | BANK DUNIA | KLBI | RDI | BANK PELAKSANA | APBN | SMF |
| II/III       | 1976-85   | 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               |                   |            |      |     | ✓              | ✓    | ✓   |

### 5.3. SIMULASI PENGELOLAAN DANA JANGKA PANJANG, SERTA KAJIAN HAMBATAN YANG TERKAIT DENGAN DANA JANGKA PANJANG

## LAPORAN AKHIR

Penyusunan Materi Teknis Pendayagunaan Sumber Dana Jangka Panjang untuk Pembiayaan Perumahan

### ASPEK KEUANGAN BPJS KETENAGAKERJAAN TAHUN 2014(dalam jutaan rupiah)

| JAMINAN SOSIAL | IURAN       | MANFAAT     | INVESTASI   | INVESTASI BRUTO | ASET NETO  | ASET        | KPD PESERTA |
|----------------|-------------|-------------|-------------|-----------------|------------|-------------|-------------|
|                |             |             |             |                 |            |             |             |
| JKK            | 3.019.420   | 651.069     | 11.539.708  | 1.568.954       | 2.955.355  | 11.697.130  | 1.307.218   |
| JKM            | 1.375.176   | 455.223     | 3895.777    | 466.842         | 1.226.074  | 3.950.698   | 440.610     |
| JHT            | 24.326.752  | 12.894.360  | 163.871.751 | 20.401.303      | 29.167.267 | 166.041.511 | 165.481.498 |
|                |             |             |             |                 |            |             |             |
| TOTAL DJS      | 28.720.349  | 14.000.652  | 179.307.336 | 22.437.099      | 33.348.696 | 181.689.339 | 167.229.326 |
|                | PENDAPATAN  | BIAYA       | DANA        | PENDAPATAN      | EKUITAS    | BELANJA     | TOTAL ASET  |
|                | OPERASIONAL | OPERASIONAL | INVESTASI   | INVESTASI BRUTO |            | MODAL       |             |
| BPJS           | 2.436.592   | 2.512.301   | 7.655.927   | 850.764         | 8.352.599  | 312.162     | 11.415.792  |
|                |             |             | 186.963.263 |                 |            |             |             |

#### HASIL INVESTASI NETO (dalam jutaan rupiah)

|                                |            |
|--------------------------------|------------|
| JAMINAN KECELAKAAN KERJA (JKK) | 1.333.205  |
| JAMINAN KEMATIAN (JKM)         | 404.421    |
| JAMINAN HARI TUA (JHT)         | 19.788.020 |
| BPJS                           | 741.286    |
|                                | 22.266.932 |

#### HASIL PENGEMBANGAN

|                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| JAMINAN KECELAKAAN KERJA (JKK) | 0.1155319 |
| JAMINAN KEMATIAN (JKM)         | 0.1038101 |
| JAMINAN HARI TUA (JHT)         | 0.1207530 |
| BPJS                           | 0.0968251 |
| TOTAL                          | 0.1190979 |

#### PENYISIHAN 10% UNTUK DANA PERUMAHAN (dalam jutaan rupiah)

|           |             |            |
|-----------|-------------|------------|
| JKK       | 11.539.708  | 1.153.970  |
| JKM       | 3.895.777   | 389.577    |
| JHT       | 163.871.751 | 16.387.175 |
|           |             |            |
| TOTAL DJS | 179.307.336 | 17.930.733 |
|           | DANA        |            |
|           | INVESTASI   |            |



**LAPORAN AKHIR**

*Penyusunan Materi Teknis Pendayagunaan Sumber Dana Jangka Panjang untuk Pembiayaan Perumahan*

|      |             |            |
|------|-------------|------------|
| BPJS | 7.655.927   | 765.592    |
|      | 186.963.263 | 18.696.326 |
|      |             |            |

**HASIL INVESTASI BPJS (dalam jutaan rupiah)**

|      | DANA INVESTASI | HASIL INVESTASI | HASIL/DANA INVESTASI | PENYISIHAN DANA PERUMAHAN (10%) |
|------|----------------|-----------------|----------------------|---------------------------------|
| JKK  | 11.539.708     | 1.333.205       | 0.1155319            | 1.153.970                       |
| JKM  | 3895.777       | 404.421         | 0.1038101            | 389.577                         |
| JHT  | 163.871.751    | 19.788.020      | 0.1207530            | 16.387.175                      |
| BPJS | 7.655.927      | 741.286         | 0.0968251            | 765.592                         |
|      | 186.963.263    | 22.266.932      | 0.1190979            | 18.696.326                      |

**TAKSIRAN RISIKO BPJS DI PASAR SEKUNDER (Asumsi historis return dan tingkat inflasi)**

| KONDISI EKONOMI | PROBABILITAS | RETURN | Pi.Ri  | Ri – E(R) | (Ri-ER) <sup>2</sup> | Pi. (Ri-ER) <sup>2</sup> |
|-----------------|--------------|--------|--------|-----------|----------------------|--------------------------|
| Resesi          | 0.1          | -0.05  | -0.005 | -0.094    | 0.008836             | 0.000884                 |
| Normal          | 0.7          | 0.05   | 0.035  | 0.006     | 3.6E-05              | 2.52E-05                 |
| Boom            | 0.2          | 0.07   | 0.014  | 0.026     | 0.000676             | 0.000135                 |
|                 |              |        | 0.044  |           |                      |                          |
|                 |              |        |        |           |                      | 0.001044                 |
|                 |              |        |        |           | Standar Deviasi      | 0.032311                 |

Taksiran risiko adalah 3.23%

**TAKSIRAN HASIL INVESTASI PENYISIHAN DANA PERUMAHAN BPJS (dalam jutaan rupiah)**

|      | EXPECTED RETURN | %HASIL   | %HASIL TOTAL | PENYISIHAN DANA PERUMAHAN | TAKSIRAN HASIL INVESTASI |
|------|-----------------|----------|--------------|---------------------------|--------------------------|
| JKK  | 0.044           | 0.115532 | 0.159532     | 1.153.970,8               | 184.095,2152             |
| JKM  | 0.044           | 0.10381  | 0.14781      | 389.577,7                 | 57.583,5188              |
| JHT  | 0.044           | 0.120753 | 0.164753     | 16.387.175,1              | 2.699.837,704            |
| BPJS | 0.044           | 0.096825 | 0.140825     | 765.592,7                 | 107.814,6788             |

**TAKSIRAN RETURN BPJS PADA PASAR SEKUNDER(dalam jutaan rupiah)**

|     | TAKSIRAN HASIL INVESTASI | DEVIASI STANDAR D | RISIKO    | MINIMAL RETURN | MAXIMAL RETURN |
|-----|--------------------------|-------------------|-----------|----------------|----------------|
| JKK | 184.095,215              | 0.0323            | 5.946,275 | 178.148,9397   | 190.041,4907   |
| JKM | 57.583,5188              | 0.0323            | 1859,948  | 55.723,57114   | 59.443,46646   |
| JHT | 2.699.837,7              | 0.0323            | 87204,76  | 2.612.632,947  | 2.787.042,46   |

## LAPORAN AKHIR

Penyusunan Materi Teknis Pendayagunaan Sumber Dana Jangka Panjang untuk Pembiayaan Perumahan

|      |             |        |          |              |              |
|------|-------------|--------|----------|--------------|--------------|
|      |             |        |          |              | 2            |
| BPJS | 107.814,679 | 0.0323 | 3482,414 | 104.332,2647 | 111.297,0929 |

### TAKSIRAN RISIKO PADA PASAR PRIMER (Asumsi tingkat bunga KPR komersil)

Dalam jutaan rupiah

| KONDISI     | PROB | RETUR<br>N | Pi.Ri   | Ri - ER  | (Ri-ER) <sup>2</sup> | Pi.(Ri-ER) <sup>2</sup> |
|-------------|------|------------|---------|----------|----------------------|-------------------------|
| LOW         | 0.1  | 0.1025     | 0.01025 | -0.01525 | 0.000232563          | 2.32563E-05             |
| AVERAG<br>E | 0.7  | 0.115      | 0.0805  | -0.00275 | 7.5625E-06           | 5.29375E-06             |
| HIGH        | 0.2  | 0.135      | 0.027   | 0.01725  | 0.000297563          | 8.85434E-08             |
|             |      |            | 0.11775 |          |                      | 2.86385E-05             |
|             |      |            |         |          | Deviasi<br>Standar   | 0.00535                 |

### TAKSIRAN HASIL INVESTASI BPJS (dalam jutaan rupiah)

|  |     | EXPECTED<br>RETURN | PENYISIHAN<br>DANA<br>PERUMAHAN | TAKSIRAN<br>HASIL |
|--|-----|--------------------|---------------------------------|-------------------|
|  | JKK | 0.11775            | 1.153.970,8                     | 135.880,0617      |
|  | JKM | 0.11775            | 389.577,7                       | 45.872,77418      |
|  | JHT | 0.11775            | 16.387.175,1                    | 1.929.589,868     |
|  | BPS | 0.11775            | 765.592,7                       | 90.148,54043      |
|  |     |                    |                                 |                   |

### TAKSIRAN RETURN BPJS (dalam jutaan rupiah)

|      | TAKSIRAN<br>HASIL<br>INVESTASI | DEVIASI<br>STANDARD | RISIKO       | MINIMAL<br>RETURN | MAXIMAL<br>RETURN |
|------|--------------------------------|---------------------|--------------|-------------------|-------------------|
| JKK  | 135.880,0617                   | 0.00535             | 726,9583301  | 135.153,1034      | 136.607,02        |
| JKM  | 45.872,77418                   | 0.00535             | 245,4193418  | 45.627,35483      | 11.258.066,05     |
| JHT  | 1.929.589,868                  | 0.00535             | 10.323,30579 | 1.919.266,562     | 1.919.266,56      |
| BPJS | 90.148,54043                   | 0.00535             | 482,2946913  | 89.666,24573      | 90.630,83512      |

### ASPEK KEUANGAN PT TASPEN

#### PT TASPEN (DALAM JUTAAN RUPIAH)

|      | DANA<br>INVESTASI | HASIL<br>INVESTASI | HASIL/DANA<br>INVESTASI | PENYISIHAN<br>DANA<br>PERUMAHAN<br>(10%) |
|------|-------------------|--------------------|-------------------------|------------------------------------------|
| 2012 | 98.305.821        | 7.766.098          | 0.078999371             | 9.830.582,1                              |
| 2013 | 100.716.922       | 8.331.580          | 0.082722742             | 10.071.692,2                             |
| 2014 | 124.288.429       | 11.222.602         | 0.090294825             | 12.428.842,9                             |

### TAKSIRAN RISIKO PT TASPEN (dalam jutaan rupiah)

## LAPORAN AKHIR

Penyusunan Materi Teknis Pendayagunaan Sumber Dana Jangka Panjang untuk Pembiayaan Perumahan

| Prob. | RETURN | Pi.Ri  | Ri – ER | (Ri-ER) <sup>2</sup> | Pi. (Ri-ER) <sup>2</sup> |
|-------|--------|--------|---------|----------------------|--------------------------|
| 0.1   | -0.05  | -0.005 | -0.094  | 0.008836             | 0.0008836                |
| 0.7   | 0.05   | 0.035  | 0.006   | 3.6E-05              | 0.0000252                |
| 0.2   | 0.07   | 0.014  | 0.026   | 0.000676             | 0.0001352                |
|       |        | 0.044  |         |                      |                          |
|       |        |        |         |                      | 0.001044                 |
|       |        |        |         |                      |                          |
|       |        |        |         |                      | 0.0323109                |
|       |        |        |         | STANDAR DEVIASI      | 0.0323                   |

Upiah)

TAKSIRAN HASIL INVESTASI PT TASPEN (dalam jutaan rupiah)

|      | EXPECTED RETURN | %HASIL      | %HASIL TOTAL | PENYISIHAN DANA PERUMAHAN | TAKSIRAN HASIL INVESTASI |
|------|-----------------|-------------|--------------|---------------------------|--------------------------|
| 2012 | 0.044           | 0.078999371 | 0.122999371  | 9.830.582,1               | 1.209.155,412            |
| 2013 | 0.044           | 0.082722742 | 0.126722742  | 10.071.692,2              | 1.276.312,457            |
| 2014 | 0.044           | 0.090294825 | 0.134294825  | 12.428.842,9              | 1.669.129,288            |

TAKSIRAN RETURN PT.TASPEN (dalam jutaan rupiah)

|      | TAKSIRAN HASIL INVESTASI | DEVIASI STANDARD | RISIKO       | MINIMAL RETURN | MAXIMAL RETURN |
|------|--------------------------|------------------|--------------|----------------|----------------|
| 2012 | 1.209.155,412            | 0.0323           | 39.055,71982 | 1.170.099,693  | 1.248.211,132  |
| 2013 | 1.276.312,457            | 0.0323           | 41.224,89235 | 1.235.087,564  | 1.317.537.349  |
| 2014 | 1.669.129,288            | 0.0323           | 53.912,87599 | 1.615.216,412  | 1.723.042,164  |

TAKSIRAN RISIKO PT TASPEN PADA PASAR PRIMER (Asumsi tingkat bunga KPR komersil)

Dalam jutaan rupiah

| KONDISI | PROB. | RETURN | Pi.Ri   | Ri - ER  | (Ri-ER) <sup>2</sup> | Pi.(Ri-ER) <sup>2</sup> |
|---------|-------|--------|---------|----------|----------------------|-------------------------|
| Low     | 0.1   | 0.1025 | 0.01025 | -0.01525 | 0.000232563          | 2.32563.05              |
| Normal  | 0.7   | 0.115  | 0.0805  | -0.00275 | 7.5625E-06           | 5.29375.06              |
| High    | 0.2   | 0.135  | 0.027   | 0.01725  | 0.000297563          | 8.85434.08              |
|         |       |        | 0.11775 |          |                      | 2.86385.05              |
|         |       |        |         |          | Standar Deviasi      | 0.0053                  |

TAKSIRAN HASIL INVESTASI PT TASPEN (dalam jutaan rupiah)



## LAPORAN AKHIR

Penyusunan Materi Teknis Pendayagunaan Sumber Dana Jangka Panjang untuk Pembiayaan Perumahan

|      | EXPECTED<br>RETURN | %HASIL  | %HASIL<br>TOTAL | PENYISIHAN<br>DANA<br>PERUMAHAN | TAKSIRAN<br>HASIL INVESTASI |
|------|--------------------|---------|-----------------|---------------------------------|-----------------------------|
| 2012 |                    | 0.11775 |                 | 9830582.1                       | 1157551.042                 |
| 2013 |                    | 0.11775 |                 | 10071692.2                      | 1185941.757                 |
| 2014 |                    | 0.11775 |                 | 12428842.9                      | 1463496.251                 |

### TAKSIRAN RETURN PASAR PRIMER (PT TASPEN)

|      | TAKSIRAN<br>HASIL<br>INVESTASI | DEVIASI<br>STANDARD | RISIKO      | MINIMAL<br>RETURN | MAXIMAL<br>RETURN |
|------|--------------------------------|---------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| 2012 | 1.157.551,042                  | 0.00535             | 6192,898076 | 1.151.358,144     | 1.163.743,9       |
| 2013 | 1.185.941,757                  | 0.00535             | 6344,788398 | 1.179.596,968     | 1.192.286,54      |
| 2014 | 1.463.496,251                  | 0.00535             | 7829.704945 | 1.455.666,547     | 1.471.325,94      |

### ASPEK KEUANGAN BAPERTARUM PT TASPEN (DALAM JUTAAN RUPIAH)

| DANA<br>INVESTASI | HASIL<br>INVESTASI | HASIL/DANA<br>INVESTASI | PENYISIHAN<br>DANA<br>PERUMAHAN<br>(10%) |
|-------------------|--------------------|-------------------------|------------------------------------------|
| 5886352           | 26548              | 0.00451                 | 588635.2                                 |
| 5945122           | 26251              | 0.004416                | 594512.2                                 |

|     | RETURN | Pi.Ri  | Ri - E® | (Ri-ER)2           |           |
|-----|--------|--------|---------|--------------------|-----------|
| 0.1 | -0.05  | -0.005 | -0.094  | 0.008836           | 0.0008836 |
| 0.7 | 0.05   | 0.035  | 0.006   | 3.6E-05            | 0.0000252 |
| 0.2 | 0.07   | 0.014  | 0.026   | 0.000676           | 0.0001352 |
|     |        | 0.044  |         |                    | 0.001044  |
|     |        |        |         |                    | 0.0323109 |
|     |        |        |         | STANDAR<br>DEVIASI | 0.0323    |

| EXPECTED<br>RETURN | %HASIL   | %HASIL<br>TOTAL | PENYISIHAN<br>DANA<br>PERUMAHAN | TAKSIRAN<br>HASIL<br>INVESTASI |
|--------------------|----------|-----------------|---------------------------------|--------------------------------|
| 0.044              | 0.00451  | 0.04851         | 588635.2                        | 28554.69355                    |
| 0.044              | 0.004416 | 0.048416        | 594512.2                        | 28783.90268                    |

## LAPORAN AKHIR

Penyusunan Materi Teknis Pendayagunaan Sumber Dana Jangka Panjang untuk Pembiayaan Perumahan

|      | TAKSIRAN | DEVIASI | RISIKO      | MINIMAL<br>RETURN | MAXIMAL<br>RETURN |
|------|----------|---------|-------------|-------------------|-------------------|
|      | 28554.69 | 0.0323  | 922.3166017 | 27632.37695       | 29477.01          |
| 2012 | 28783.9  | 0.0323  | 929.7200564 | 27854.18262       | 29713.62          |

| PROB. | RETURN | Pi.Ri   | Ri - ER  | (Ri-ER) <sup>2</sup> | Pi.(Ri-ER) <sup>2</sup> |
|-------|--------|---------|----------|----------------------|-------------------------|
| 0.1   | 0.1025 | 0.01025 | -0.01525 | 0.000232563          | 2.32563E-05             |
| 0.7   | 0.115  | 0.0805  | -0.00275 | 7.5625E-06           | 5.29375E-06             |
| 0.2   | 0.135  | 0.027   | 0.01725  | 0.000297563          | 8.85434E-08             |
|       |        | 0.11775 |          |                      | 2.86385E-05             |

| EXPECTED<br>RETURN | %HASIL<br>L | %HASIL<br>TOTAL | PENYISIHAN<br>DANA<br>PERUMAHAN | TAKSIRAN<br>N<br>HASIL INVESTASI |
|--------------------|-------------|-----------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 0.11775            |             |                 | 588635.2                        | 69311.79                         |
| 0.11775            |             |                 | 594512.2                        | 70003.81                         |

### TAKSIRAN RETURN PASAR PRIMER (PT BAPERTARUM)

| TAKSIRAN<br>HASIL<br>INVESTASI | DEVIASI<br>STANDARD | RISIKO      | MINIMAL<br>RETURN | MAXIMAL<br>RETURN |
|--------------------------------|---------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| 69311.79                       | 0.00535             | 370.8181022 | 68940.9767        | 69682.61          |
| 70003.81                       | 0.00535             | 374.5203918 | 69629.29116       | 70378.33          |

### ASPEK KEUANGAN DANA PENSIUN

|  | DANA | HASIL | HASIL/DANA | PENYISIHAN<br>DANA |
|--|------|-------|------------|--------------------|
|--|------|-------|------------|--------------------|

## LAPORAN AKHIR

Penyusunan Materi Teknis Pendayagunaan Sumber Dana Jangka Panjang untuk Pembiayaan Perumahan

|           | INVESTASI | INVESTASI | INVESTASI   | PERUMAHAN<br>(10%) |
|-----------|-----------|-----------|-------------|--------------------|
|           | I         | I         |             | 0                  |
| Jan-15    | 183509    | 4187      | 0.02281632  | 18350.9            |
| FEB       | 185103    | 4805      | 0.02595852  | 18510.3            |
| MARET     | 187565    | 5258      | 0.028052541 | 18756.5            |
| APRIL     | 187434    | 5414      | 0.028884834 | 18743.4            |
| MEI       | 188685    | 64273     | 0.340636511 | 18868.5            |
| JUNI      | 190586    | 7304      | 0.038323906 | 19058.6            |
| JULI      | 189889    | 9107      | 0.047959597 | 18988.9            |
| AGUSTUS   | 187457    | 10076     | 0.053750994 | 18745.7            |
| SEPTEMBER | 185283    | 11031     | 0.059535953 | 18528.3            |

|     | RETURN | Pi.Ri | Ri - E® | (Ri-ER)²        | Pi.(Ri-ER)² |
|-----|--------|-------|---------|-----------------|-------------|
| 0.1 | 0.04   | 0.004 | -0.01   | 0.0001          | 0.00001     |
| 0.8 | 0.05   | 0.04  | 0       | 0               | 0           |
| 0.1 | 0.06   | 0.006 | 0.054   | 0.002916        | 0.000292    |
|     |        | 0.05  |         |                 | 0.000302    |
|     |        |       |         |                 |             |
|     |        |       |         | standar deviasi | 0.0173      |

| EXPECTED RETURN | %HASIL   | %HASIL TOTAL | PENYISIHAN DANA PERUMAHAN | TAKSIRAN HASIL INVESTASI |
|-----------------|----------|--------------|---------------------------|--------------------------|
| 0.05            | 0.022816 | 0.072816     | 18350.9                   | 1336.245                 |
| 0.05            | 0.025959 | 0.075959     | 18510.3                   | 1406.015                 |
| 0.05            | 0.028053 | 0.078053     | 18756.5                   | 1463.992488              |
| 0.05            | 0.028885 | 0.078885     | 18743.4                   | 1478.57                  |
| 0.05            | 0.340637 | 0.390637     | 18868.5                   | 7370.725                 |
| 0.05            | 0.038324 | 0.088324     | 19058.6                   | 1683.33                  |
| 0.05            | 0.04796  | 0.09796      | 18988.9                   | 1860.145                 |
| 0.05            | 0.053751 | 0.103751     | 18745.7                   | 1944.885                 |
| 0.05            | 0.059536 | 0.109536     | 18528.3                   | 2029.515                 |

|  | TAKSIRAN HASIL INVESTASI | STANDARD DEVIASI RISIKO |             | MINIMAL RETURN | MAXIMAL RETURN |
|--|--------------------------|-------------------------|-------------|----------------|----------------|
|  | 1336.245                 | 0.0173                  | 23.1170385  | 1313.127962    | 1359.362       |
|  | 1406.015                 | 0.0173                  | 24.3240595  | 1381.690941    | 1430.339       |
|  | 1463.992                 | 0.0173                  | 25.32707005 | 1438.665418    | 1489.32        |



## LAPORAN AKHIR

Penyusunan Materi Teknis Pendayagunaan Sumber Dana Jangka Panjang untuk Pembiayaan Perumahan

|  |          |        |             |             |          |
|--|----------|--------|-------------|-------------|----------|
|  | 1478.57  | 0.0173 | 25.579261   | 1452.990739 | 1504.149 |
|  | 7370.725 | 0.0173 | 127.5135425 | 7243.211458 | 7498.239 |
|  | 1683.33  | 0.0173 | 29.121609   | 1654.208391 | 1712.452 |
|  | 1860.145 | 0.0173 | 32.1805085  | 1827.964492 | 1892.326 |
|  | 1944.885 | 0.0173 | 33.6465105  | 1911.23849  | 1978.532 |
|  | 2029.515 | 0.0173 | 35.1106095  | 1994.404391 | 2064.626 |

DANA  
PENSIUN  
PRIMER

|                 | RETURN | Pi.Ri   | Ri - E® | (Ri-ER)2  | Pi.(Ri-ER)2 |
|-----------------|--------|---------|---------|-----------|-------------|
| 0.1             | 0.1025 | 0.01025 | 0.01325 | 0.0001756 | 1.75563E-05 |
| 0.8             | 0.115  | 0.092   | 0.00075 | 5.625E-07 | 4.5E-07     |
| 0.1             | 0.135  | 0.0135  | 0.01925 | 0.0003706 | 3.70563E-05 |
|                 |        | 0.11575 |         |           | 5.50625E-05 |
| Standar Deviasi |        |         |         |           | 0.0074      |

Expected return    Penyisihan Dana Perumahan    Taksiran Hasil Investasi

|         |         |          |
|---------|---------|----------|
| 0.11575 | 18350.9 | 2124.117 |
| 0.11575 | 18510.3 | 2142.567 |
| 0.11575 | 18756.5 | 2171.065 |
| 0.11575 | 18743.4 | 2169.549 |
| 0.11575 | 18868.5 | 2184.029 |
| 0.11575 | 19058.6 | 2206.033 |
| 0.11575 | 18988.9 | 2197.965 |
| 0.11575 | 18745.7 | 2169.815 |
| 0.11575 | 18528.3 | 2144.651 |

| TAKSIRAN<br>HASIL<br>INVESTASI | DEVIASI<br>STANDARD | RISIKO    | MINIMAL<br>RETURN | MAXIMAL<br>RETURN |
|--------------------------------|---------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| 2124.117                       | 0.0074              | 15.718463 | 2108.398212       | 2139.835          |
| 2142.567                       | 0.0074              | 15.854997 | 2126.712228       | 2158.422          |
| 2171.065                       | 0.0074              | 16.06588  | 2154.998995       | 2187.131          |
| 2169.549                       | 0.0074              | 16.054659 | 2153.493891       | 2185.603          |

## LAPORAN AKHIR

Penyusunan Materi Teknis Pendayagunaan Sumber Dana Jangka Panjang untuk Pembiayaan Perumahan

|          |        |           |             |          |
|----------|--------|-----------|-------------|----------|
| 2184.029 | 0.0074 | 16.161814 | 2167.867061 | 2200.191 |
| 2206.033 | 0.0074 | 16.324644 | 2189.708306 | 2222.358 |
| 2197.965 | 0.0074 | 16.264942 | 2181.700233 | 2214.23  |
| 2169.815 | 0.0074 | 16.056629 | 2153.758146 | 2185.871 |
| 2144.651 | 0.0074 | 15.870415 | 2128.78031  | 2160.521 |

### Asuransi umum

asuransi umum

|         | DANA      | HASIL     | HASIL/DANA | PENYISIHAN |
|---------|-----------|-----------|------------|------------|
|         | INVESTASI | INVESTASI | INVESTASI  | DANA       |
|         |           |           |            | PERUMAHAN  |
|         |           |           |            | (10%)      |
|         |           |           |            | 0          |
| 15-Jan  | 61326     | 304       | 0.004957   | 6132.6     |
| FEB     | 61617     | 674       | 0.010939   | 6161.7     |
| MARET   | 63885     | 918       | 0.01437    | 6388.5     |
| APRIL   | 62446     | 1275      | 0.020418   | 6244.6     |
| MEI     | 63002     | 1576      | 0.025015   | 6300.2     |
| JUNI    | 63162     | 2009      | 0.031807   | 6316.2     |
| JULI    | 64196     | 2261      | 0.03522    | 6419.6     |
| AGUSTUS | 64608     | 2681      | 0.041496   | 6460.8     |

|     | RETURN | Pi.Ri | Ri - E® | (Ri-ER)2 | Pi.(Ri-ER)2 |
|-----|--------|-------|---------|----------|-------------|
| 0.1 | 0.04   | 0.004 | -0.01   | 0.0001   | 0.00001     |
| 0.8 | 0.05   | 0.04  | 0       | 0        | 0           |
| 0.1 | 0.06   | 0.006 | 0.054   | 0.002916 | 0.000292    |
|     |        | 0.05  |         |          | 0.000302    |

standar deviasi 0.0173

| EXPECTED | %HASIL   | %HASIL   | PENYISIHAN | TAKSIRAN  |
|----------|----------|----------|------------|-----------|
| RETURN   |          | TOTAL    | DANA       | HASIL     |
|          |          |          | PERUMAHAN  | INVESTASI |
| 0.05     | 0.004957 | 0.054957 | 6132.6     | 337.03    |
| 0.05     | 0.010939 | 0.060939 | 6161.7     | 375.485   |
| 0.05     | 0.01437  | 0.06437  | 6388.5     | 411.225   |
| 0.05     | 0.020418 | 0.070418 | 6244.6     | 439.73    |
| 0.05     | 0.025015 | 0.075015 | 6300.2     | 472.61    |
| 0.05     | 0.031807 | 0.081807 | 6316.2     | 516.71    |
| 0.05     | 0.03522  | 0.08522  | 6419.6     | 547.08    |
| 0.05     | 0.041496 | 0.091496 | 6460.8     | 591.14    |

## LAPORAN AKHIR

Penyusunan Materi Teknis Pendayagunaan Sumber Dana Jangka Panjang untuk Pembiayaan Perumahan

| TAKSIRAN<br>HASIL<br>INVESTASI | DEVIASI<br>STANDARD | RISIKO   | MINIMAL<br>RETURN | MAXIMAL<br>RETURN |
|--------------------------------|---------------------|----------|-------------------|-------------------|
| 337.03                         | 0.0173              | 5.830619 | 331.1994          | 342.8606          |
| 375.485                        | 0.0173              | 6.495891 | 368.9891          | 381.9809          |
| 411.225                        | 0.0173              | 7.114193 | 404.1108          | 418.3392          |
| 439.73                         | 0.0173              | 7.607329 | 432.1227          | 447.3373          |
| 472.61                         | 0.0173              | 8.176153 | 464.4338          | 480.7862          |
| 516.71                         | 0.0173              | 8.939083 | 507.7709          | 525.6491          |
| 547.08                         | 0.0173              | 9.464484 | 537.6155          | 556.5445          |
| 591.14                         | 0.0173              | 10.22672 | 580.9133          | 601.3667          |

### Asuransi umum primer

DANA  
PENSIUN  
PRIMER

|     | RETURN | Pi.Ri   | Ri - E® | (Ri-ER)2        | Pi.(Ri-ER)2 |
|-----|--------|---------|---------|-----------------|-------------|
| 0.1 | 0.1025 | 0.01025 | 0.01325 | 0.000176        | 1.76E-05    |
| 0.8 | 0.115  | 0.092   | 0.00075 | 5.63E-07        | 4.5E-07     |
| 0.1 | 0.135  | 0.0135  | 0.01925 | 0.000371        | 3.71E-05    |
|     |        | 0.11575 |         |                 | 5.51E-05    |
|     |        |         |         |                 |             |
|     |        |         |         | Standar Deviasi |             |
|     |        |         |         |                 | 0.0074      |

| Expected<br>return | Penyisihan<br>Dana<br>Perumahan | Taksiran Hasil<br>Investasi |  |
|--------------------|---------------------------------|-----------------------------|--|
| 0.11575            | 6132.6                          | 709.8485                    |  |
| 0.11575            | 6161.7                          | 713.2168                    |  |
| 0.11575            | 6388.5                          | 739.4689                    |  |
| 0.11575            | 6244.6                          | 722.8125                    |  |
| 0.11575            | 6300.2                          | 729.2482                    |  |
| 0.11575            | 6316.2                          | 731.1002                    |  |
| 0.11575            | 6419.6                          | 743.0687                    |  |
| 0.11575            | 6460.8                          | 747.8376                    |  |
| 0.11575            | 18528.3                         | 2144.651                    |  |



| TAKSIRAN           | DEVIASI  | RISIKO   | MINIMAL<br>RETURN | MAXIMAL<br>RETURN |  |
|--------------------|----------|----------|-------------------|-------------------|--|
| HASIL<br>INVESTASI | STANDARD |          |                   |                   |  |
| 709.8485           | 0.0074   | 5.252879 | 704.5956          | 715.1013          |  |
| 713.2168           | 0.0074   | 5.277804 | 707.939           | 1421.156          |  |
| 739.4689           | 0.0074   | 5.47207  | 733.9968          | 1473.466          |  |
| 722.8125           | 0.0074   | 5.348812 | 717.4636          | 728.1613          |  |
| 729.2482           | 0.0074   | 5.396436 | 723.8517          | 734.6446          |  |
| 731.1002           | 0.0074   | 5.410141 | 725.69            | 736.5103          |  |
| 743.0687           | 0.0074   | 5.498708 | 737.57            | 748.5674          |  |
| 747.8376           | 0.0074   | 5.533998 | 742.3036          | 753.3716          |  |
| 2144.651           | 0.0074   | 15.87042 | 2128.78           | 2160.521          |  |
|                    |          |          |                   |                   |  |

### 5.3. MATERI TEKNIS PENDAYAGUNAAN SUMBER DANA JANGKA PANJANG UNTUK PEMBIAYAAN PERUMAHAN

#### 5.1. TINJAUAN YURIDIS PEMBIAYAAN JANGKA PANJANG UNTUK PEMBIAYAAN PERUMAHAN

#### 5.2. 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 :

- a. Menggali potensi sumber-sumber pendanaan jangka panjang untuk pembiayaan perumahan;
- b. Mendorong lembaga-lembaga terkait untuk ikut mendayagunakan sumber-sumber dana jangka panjang untuk pembiayaan perumahan;
- c. 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 5.1.

Intervensi Pemerintah untuk Sektor Perumahan



Sumber : PUPERA (2015)

### 5.2.1. 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

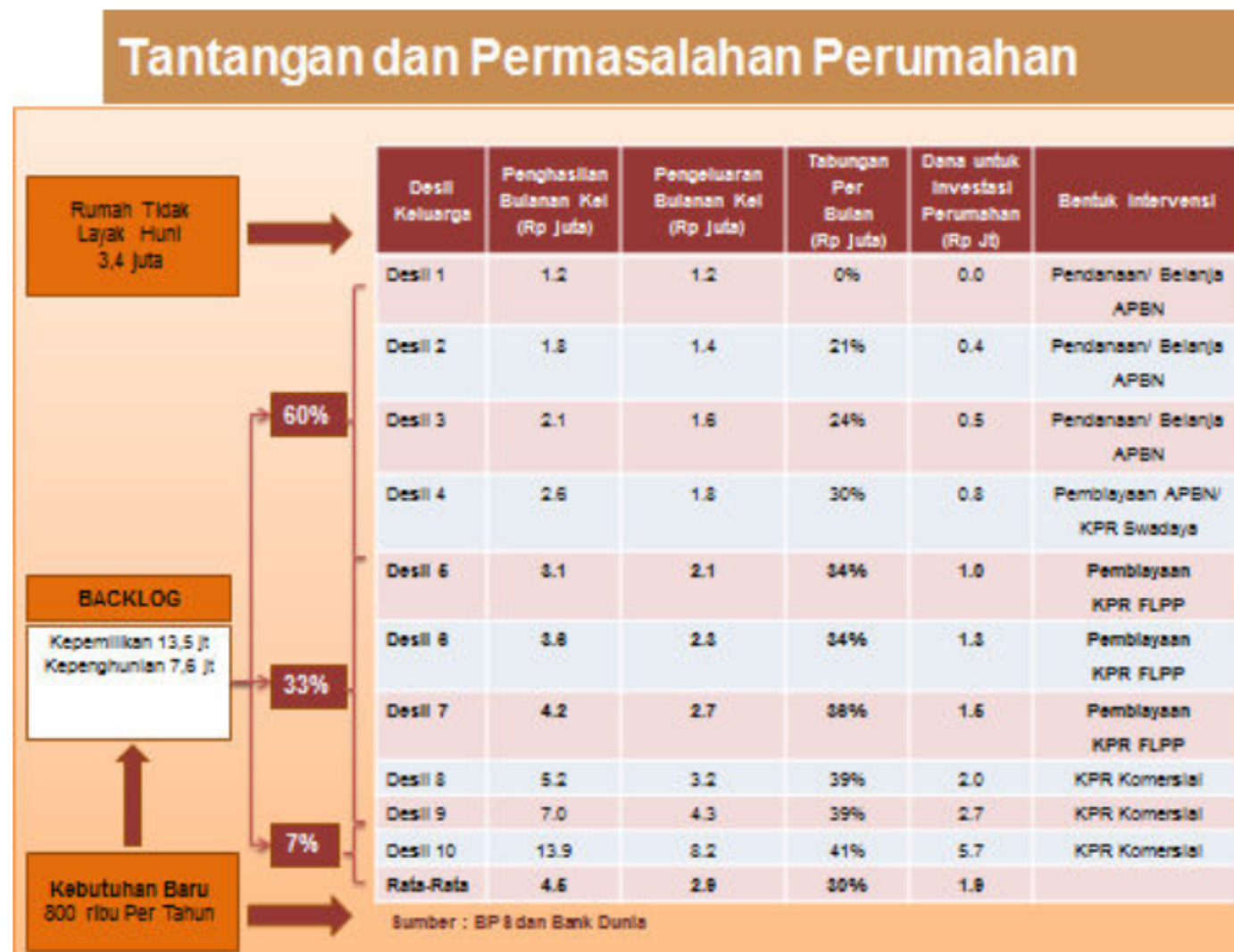
Memberikan kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan untuk pembangunan dan perolehan rumah umum dan rumah swadaya bagi MBR Masyarakat

#### **5.2.2. ISU DAN 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 5.2.

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.

14 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



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<sup>14</sup> 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 ke arah 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.

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 mengombinsikannya 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.

### 5.3. SISTEM PEMBIAYAAN PERUMAHAN

#### 5.3.1. 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.

#### 5.3.2. Mekanisme Pembiayaan Perumahan



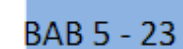
Terdapat perbedaan sistem pembiayaan antara negara berkembang dengan negara maju. Pada negara maju, sistem pembiayaan perumahan terkait dengan pasar modal. Sedangkan pada negara berkembang, seperti Indonesia sistem pembiayaan perumahan belum sepenuhnya terkait dengan pasar modal dan dihadapkan pada keterbatasan 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-dana nya berasal dari :

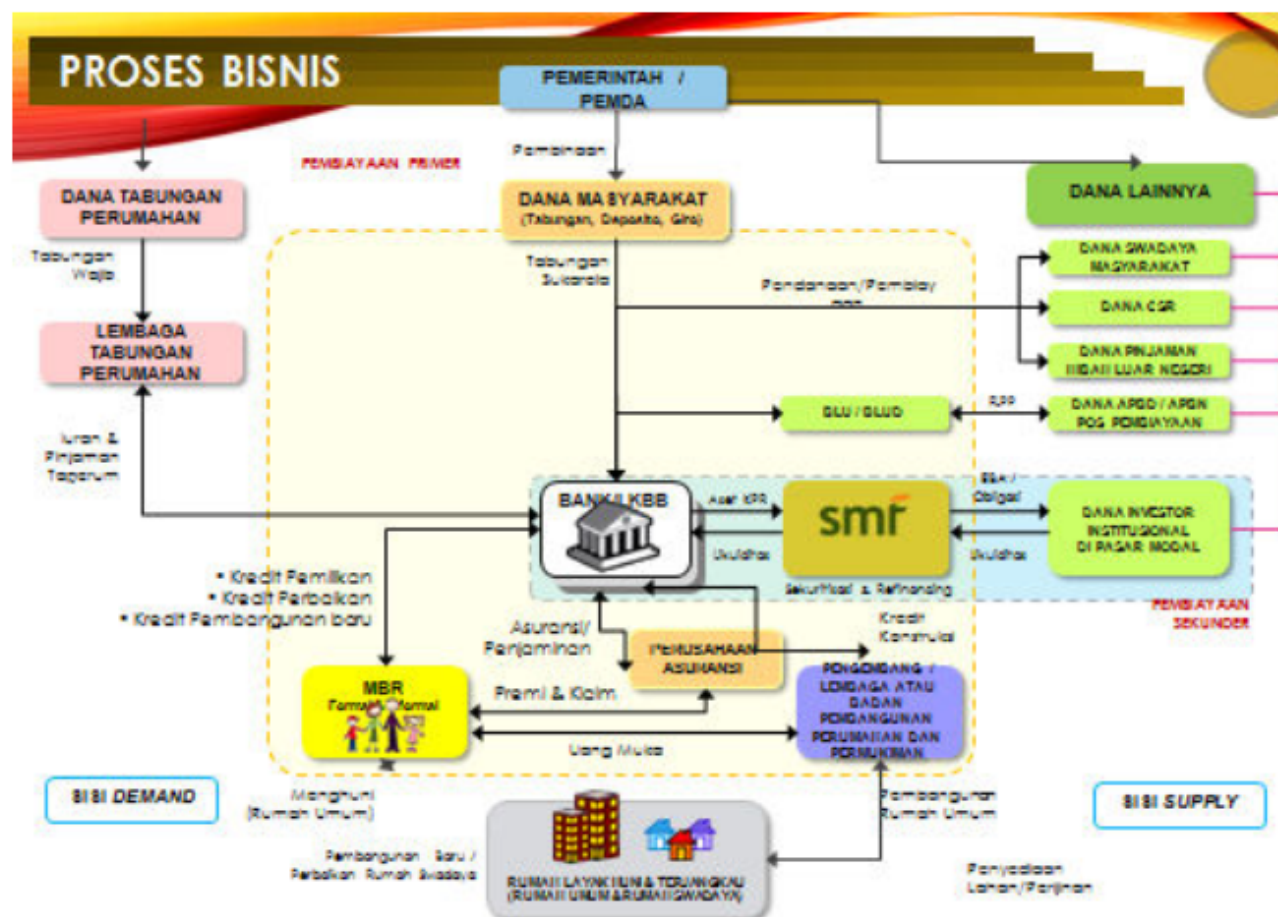
- Departemen Keuangan
- BI Institusi pembiayaan dunia (bank dunia) SMF Pasar modal
- Investor individu
- Investor lain Investasi
- Dana pensiun
- Asuransi Dana perumahan sosial Pasar primer
- Deposito bank
- Perusahaan keuangan Masyarakat berpenghasilan rendah

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

Gambar . Kondisi Umum Pembiayaan Perumahan







### 5.3.3. 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.

49 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 dicari solusi, karena di pasar belum tersedia dana yang sama panjang jangka waktunya dengan jangka waktu KPR yang diberikan.

Gambar 5.3.

#### Strategi Pembiayaan Perumahan



#### 5.4. 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 5.2.. Dasar Kebijakan KPR FLPP



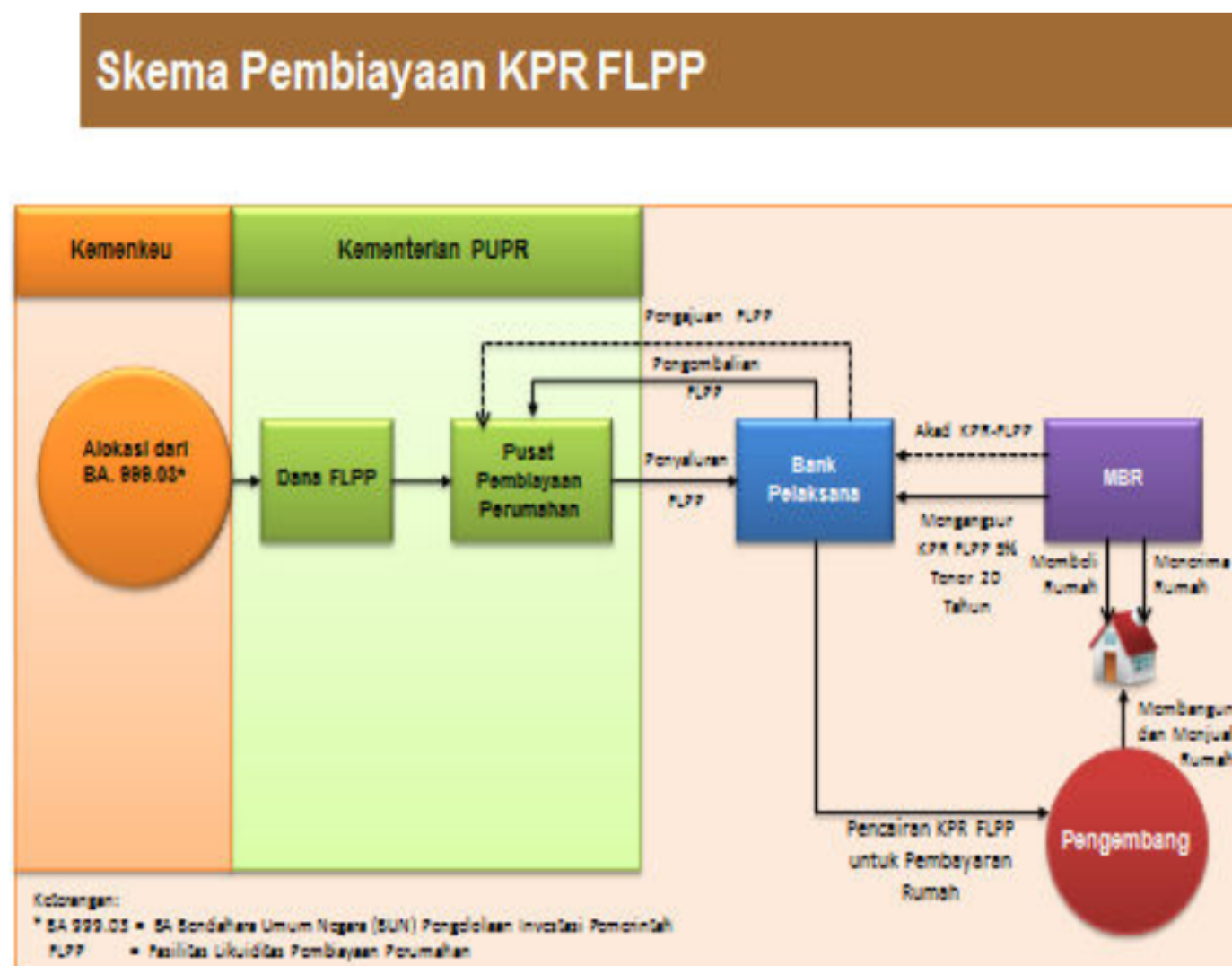
8 Secara kuantitatif FLPP akan memfasilitasi penerbitan 24.000 unit KPR sejahtera tapak (RSH) dan 1500 unit KPR sejahtera susun. Selain itu menurut beberapa informasi, dilaksanakannya FLPP ini akan dapat menyediakan sumber dana perumahan yang murah dan jangka panjang (suku bunga single digit) bagi masyarakat. 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 berpendapat rendah dan menengah untuk mendapatkan rumah murah.

23 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 5.5. Skema Pembiayaan KPR FLPP



Dalam melakukan kebijakan ini kemenpera 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).<sup>8</sup> 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<sup>23</sup> 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.

<sup>44</sup> KPR Sejahtera FLPP adalah kredit pemilikan 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 5.5.. Persyaratan FLPP 2015

| Uraian                          | Permen PUPR No. 20 Tahun 2015                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kelompok Sasaran                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• MBR dengan penghasilan maksimal 4 juta rupiah per bulan untuk rumah tapak dan Rp. 7 juta rupiah per bulan untuk rumah susun;</li> <li>• Tidak memiliki rumah;</li> <li>• Belum pernah menerima subsidi pemerintah untuk pemilikan rumah;</li> <li>• Memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan SPT Tahunan PPh Orang Pribadi atau surat pernyataan penghasilan.</li> </ul> |
| Suku Bunga                      | Maksimum 5% per tahun tetap sepanjang masa pinjaman (max 20 Th)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Harga Jual Maksimum Rumah Tapak | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Antara Rp 110,5 juta (di Jawa dan Sumatera) – Rp 174 juta (Papua dan Papua Barat);</li> <li>• Harga jual sesuai PMK 113/PMK.03/2014;</li> <li>• Harga jual bebas PPN 10% diatur tersendiri melalui PMK 113/PMK.03/2014.</li> </ul>                                                                                                                                          |
| Harga Jual Maksimum Rumah Susun | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Antara Rp 248 juta atau Rp 6,9 juta/m<sup>2</sup> (Sulawesi Tengah) – Rp 565,2 juta atau Rp. 15,7 juta/m<sup>2</sup> (Papua);</li> <li>• Harga jual tersebut belum bebas PPN 10%;</li> <li>• Harga jual bebas PPN 10% masih menggunakan PP No. 31 Tahun 2007 sebesar Rp. 144 juta.</li> </ul>                                                                               |
| Ketentuan Lain                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Memanfaatkan untuk tempat tinggal atau hunian</li> <li>• Tidak disewakan atau dialihkan kepemilikannya selama 5 tahun (rumah tapak) dan 20 tahun (rumah susun)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                   |

**Tabel 5.6. Realisasi 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    |       | 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 | 13,005,077,570  | 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 |       |

## 5.5. ALTERNATIF PEMBIAYAAN PERUMAHAN

### 5.5.1. BANK TABUNGAN NEGARA

Bank BTN memiliki visi bahwa Bank BTN ingin Menjadi Bank yang terkemuka dalam pembiayaan perumahan. Bank BTN berusaha untuk merealisasikan program sejuta rumah yang telah dicanangkan oleh Presiden RI. Sejumlah aksi telah dilakukan oleh Bank BTN perusahaan serius untuk bagaimana dapat mempercepat realisasi dari program tersebut. . Kegiatan ini merupakan rangkaian dari strategis korporasi dalam menjangkau masyarakat yang ingin membeli rumah dengan skim KPR sekaligus dalam rangka pemenuhan program sejuta rumah.



Gambar 5.3 . Peran BTN dalam penyediaan rumah



Dalam membawa arah kebijakan perusahaan, Bank BTN memiliki visi dan misi yang membangun kinerja perusahaan untuk menuju masa depan kearah yang lebih demi masyarakat Indonesia, visi dan misi tersebut adalah :

#### Visi

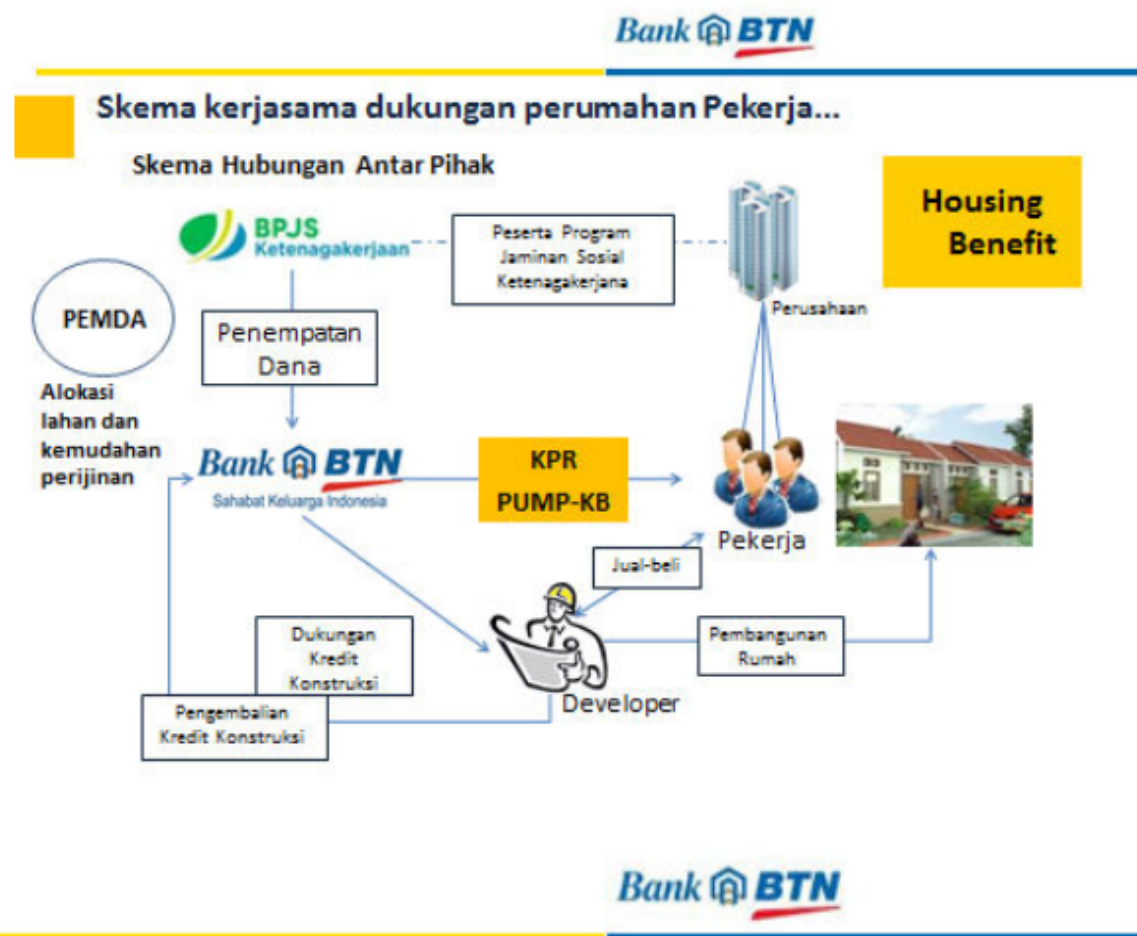
- Menjadi Bank yang terkemuka dalam pembiayaan perumahan

#### Misi

- Menyediakan produk dan jasa yang inovatif serta layanan unggul yang fokus pada pembiayaan perumahan dan tabungan
- Mengembangkan human capital yang berkualitas dan memiliki integritas tinggi, serta penerapan Good Corporate Governance dan Compliance.

- Meningkatkan keunggulan kompetitif melalui Teknologi Informasi terkini
- Memedulikan kepentingan masyarakat dan lingkungannya

Gambar 5.4. : Skema kerjasama dukungan perumahan pekerja



### KPR Sejahtera FLPP

Kredit dengan peruntukan pembelian rumah sederhana sehat, yang dibeli dari pengembang dan khusus untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) berpenghasilan tetap maupun tidak tetap.

Suku Bunga

**5%**

**Provisi  
0,5%**

Jangka Waktu

s.d  
**20<sup>th</sup>n**

**Biaya Adm.  
Rp. 250 rb**

DP

Mulai dari  
**1%**

**Cover  
Asuransi**

**Miliki Rumah Impian dengan angsuran lebih terjangkau**

Angsuran mulai **Rp. 600.000** per bulan

Tarif **5%** s.d. 20 tahun

Tarif **1%** s.d. 20 tahun

**Angsuran Ringan dan Tetap**

Bank BTN mendukung Pemerintah dalam menyediakan KPR Program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) kepada seluruh masyarakat Indonesia dengan penempatan mutlak, bunga dan angsuran terjangkau dan tetap.

**Bank BTN**

Keunggulan KPR Sejahtera FLPP :

- Suku bunga 5% fixed sepanjang jangka waktu kredit
- Uang muka mulai 1%
- Jangka waktu flexible sampai dengan 20 tahun
- Proses cepat dan murah
- Uang muka dan biaya proses murah
- Perlindungan asuransi jiwa dan asuransi kebakaran
- Memiliki jaringan yang luas
- Biaya provisi 0,5% dari kredit yang diberikan
- Bebas biaya administrasintuan
- Biaya notaris tergantung ketentuan

Tabel 5.7 Persyaratan Dokumen



#### **KPR Sejahtera FLPP: Persyaratan Dokumen**

| No | Dokumen                                                                                                        | Pegawai | Wiraswasta |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------------|
| 1. | Form Aplikasi Kredit dilengkapi dengan Pasfoto terbaru Pemohon dan Pasangan                                    | ✓       | ✓          |
| 2. | Fotocopy KTP Pemohon dan Pasangan, Fotocopy Kartu Keluarga, Fotocopy Surat Nikah/Cerai                         | ✓       | ✓          |
| 3. | Slip Gaji Terakhir/Surat Keterangan Penghasilan, Fotocopy SK Pengangkatan Pegawai Tetap/Surat Keterangan Kerja | ✓       |            |
| 4. | SIUP, TDP & Surat Keterangan Domisili serta Laporan Keuangan 3 bulan terakhir                                  |         | ✓          |
| 5. | Fotocopy NPWP                                                                                                  | ✓       | ✓          |
| 6. | Fotocopy Rekening Koran/Tabungan 3 bulan terakhir                                                              | ✓       | ✓          |
| 7. | Surat Pernyataan belum memiliki rumah dari pemohon dan pasangan                                                | ✓       | ✓          |
| 8. | Surat Pernyataan belum pernah menerima subsidi rumah dari pemerintah yang dibuat pemohon dan pasangan          | ✓       | ✓          |



Tabel 5.8. Batasan Harga Jual Rumah

## Batasan Harga jual Rumah

| No | Zona                                        | Tahun         |               |               |               |               |
|----|---------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|    |                                             | 2014          | 2015          | 2016          | 2017          | 2018          |
| 1  | Jawa (kecuali Jabodetabek)                  | Rp105,000,000 | Rp110,500,000 | Rp116,500,000 | Rp123,000,000 | Rp130,000,000 |
| 2  | Sumatera (kecuali Riau dan Bangka Belitung) | Rp105,000,000 | Rp110,500,000 | Rp116,500,000 | Rp123,000,000 | Rp130,000,000 |
| 3  | Kalimantan                                  | Rp115,000,000 | Rp121,000,000 | Rp128,000,000 | Rp135,000,000 | Rp142,000,000 |
| 4  | Sulawesi                                    | Rp110,000,000 | Rp116,000,000 | Rp122,500,000 | Rp129,000,000 | Rp136,000,000 |
| 5  | Maluku & Maluku Utara                       | Rp120,000,000 | Rp126,500,000 | Rp133,500,000 | Rp141,000,000 | Rp148,500,000 |
| 6  | Bali & Nusa Tenggara                        | Rp120,000,000 | Rp126,500,000 | Rp133,500,000 | Rp141,000,000 | Rp148,500,000 |
| 7  | Papua & Papua Barat                         | Rp165,000,000 | Rp174,000,000 | Rp183,500,000 | Rp193,500,000 | Rp205,000,000 |
| 8  | Kep. Riau & Bangka Belitung                 | Rp110,000,000 | Rp116,000,000 | Rp122,500,000 | Rp129,000,000 | Rp136,000,000 |
| 9  | Jabodetabek                                 | Rp120,000,000 | Rp126,500,000 | Rp133,500,000 | Rp141,000,000 | Rp148,500,000 |

### 5.5.2. <sup>38</sup> BRI SYARIAH

Pembiayaan KPR BRI syariah di peruntukan bagi warga negara Indonesia yang ingin memiliki rumah idaman dengan cara di cicil bulanan melalui Bank BRI Syariah iB. KPR BRI Syariah memakai prinsip jual beli atau akad Murabahah, dengan begitu nasabah akan di tetapkan harga rumah dari awal dengan besar cicilan tetap perbulannya.

Bank BRI Syariah mengeluarkan produk pembiayaan KPR BRI Syariah untuk masyarakat umum, untuk mendukung perumahan masyarakat. Selain itu, BRI Syariah juga termasuk dalam Bank pelaksana KPR Bersubsidi sejahtera FLPP yang di beri nama KPR Sejahtera BRI Syariah iB. Hadirnya KPR Sejahtera BRI Syariah iB ini memberikan pilihan bagi masyarakat muslim untuk mendapatkan KPR bersubsidi Sejahtera FLPP dengan cara yang syar'i.

Terdapat 2 jenis KPR Bersubsidi Sejahtera BRI Syariah iB:

1. KPR Sejahtera BRI Syariah iB Tapak untuk pembiayaan rumah Sejahtera Tapak

2. KPR Sejahtera BRI Syariah iB Susun untuk pembiayaan Rumah Sejahtera Susun

Syarat KPR Bersubsidi Sejahtera BRI Syariah iB

1. Hanya berlaku untuk pembelian rumah sederhana (Susun/Tapak).
2. Maksimal untuk harga rumah tapak adalah Rp 145 Juta.
3. Maksimal untuk harga rumah susun adalah Rp 216 Juta.
4. Uang muka (DP) minimal 10% dari harga rumah (Susun/Tapak)
5. Cicilan TETAP hanya Rp 9ribuan/bulan dari setiap kelipatan Rp 1 Juta selama 15 tahun. Contoh bila harga rumah Rp 145 Juta dan DP 10%, maka cicilan = Harga rumah (Rp 145jt) – DP (Rp 14,5jt) = Rp 130,5juta. Cicilan =  $130,5 \times 9rb = Rp 1,1745 \text{ juta/bulan}$ .
6. Nasabah dengan penghasilan tetap dengan maksimal gaji pokok sebesar Rp 3,5 Juta/bulan untuk pembelian rumah Tapak dan gaji pokok sebesar Rp 5,5 juta/bulan untuk pembelian rumah susun.
7. Nasabah belum pernah memiliki rumah.
8. Nasabah belum pernah menerima Subsidi Uang Muka/Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan dari Kementrian Perumahan Rakyat.

Biaya biaya KPR Bersubsidi Sejahtera BRI Syariah iB

1. Bebas biaya Asuransi jiwa dan kebakaran
2. Biaya administrasi sebesar Rp 250.000 dari setiap pembiayaan yang disetujui dan dibayar 1x dimuka.
3. Biaya pelayanan Bank 0,5% dari plafond pembiayaan yang disetujui dan dibayar 1x dimuka.
4. Biaya Notaris sesuai ketentuan. Perbedaan BRIS dengan Bank Konvensional untuk FLPP

Akad pembiayaan

Apabila nasabah sudah melakukan akad dan hasil pengujian adalah ditolak oleh kemenpera maka nasabah harus hadir kembali menandatangani akad ulang dengan pricing KPR komersial, maka untuk itu bank melakukan :blokir pencairan

Peruntukan KPR Sejahtera BRI Syariah iB

KPR Sejahtera BRI Syariah iB merupakan pembiayaan kepemilikan rumah KPR bersubsidi sejahtera dengan prinsip syariah dengan dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan FLPP Kementrian Perumahan Rakyat yang di peruntukan bagi Masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).



## BAB 6

### KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

#### 6.1. KESIMPULAN

- 1) Perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia, namun sebagian besar masyarakat Indonesia pada saat ini masih merasakan kesulitan untuk memperoleh kemudahan di dalam mendapatkan hunian yang layak, permasalahan perumahan menjadi salah satu permasalahan yang krusial yang terjadi di perkotaan khususnya di kota-kota besar. Permasalahan pembangunan perumahan di perkotaan menjadi lebih kompleks dengan adanya kendala semakin terbatasnya lahan, pertumbuhan penduduk yang cukup tinggi, kegiatan ekonomi yang beragam dan kebutuhan ketersediaan sarana dan prasarana, sehingga para pengembang kurang berminat membangun rumah sederhana.
- 2) Pemerintah bertugas dan berkewajiban untuk dapat menyediakan rumah yang layak dan terjangkau untuk setiap penduduk
- 3) Penyediaan rumah bagi masyarakat perlu memperhatikan tingkat keterjangkauan agar bantuan subsidi pembiayaan perumahan dapat teralokasi dengan baik dan tepat sasaran.
- 4) Pada dasarnya pemerintah berperan dalam penyediaan dana dalam pembiayaan perumahan bagi MBR. Pemerintah memberikan kebijakan khusus untuk mendorong penyediaan perumahan, terutama yang berkaitan dengan pembiayaannya. Ketersediaan sumber daya (infrastruktur finansial) cukup baik dalam mendukung sistem pembiayaan dalam penyediaan perumahan bagi MBR. Namun efektivitas sistem pembiayaan dalam penyediaan perumahan selama ini belum optimal sehingga diperlukan koordinasi yang lebih baik
- 5) Pemerintah memberikan insentif/subsidi atau kebijakan khusus kepada Bank Pembangunan Daerah dalam hal pembiayaan untuk mendorong penyediaan perumahan bagi MBR. Bank Pembangunan Daerah sebagai salah satu lembaga keuangan bank yang memfasilitasi pembiayaan KPR untuk MBR sudah menyediakan fasilitas pembiayaan tetapi tidak dapat diakses oleh masyarakat secara optimal karena tidak tersedia rumah yang sesuai dengan daya beli dan lokasi yang diinginkan masyarakat, yaitu dekat

---

#### LAPORAN ANTARA

dengan lokasi kerja, sementara SMF sebagai lembaga sistem pembiayaan perumahan jangka panjang, dirasakan belum optimal.

- 6) Rumusan kebijakan dan renstra pemerintahan daerah khususnya mengenai pendayagunaan sumber dana jangka panjang untuk perumahan bagi MBR sudah diimplementasikan sesuai arahan pusat namun perlu penyesuaian
- 7) Lembaga keuangan non bank termasuk koperasi sudah ada yang berperan dalam pengadaan perumahan dan menjembatani antara anggota yang membutuhkan rumah dengan lembaga pembiayaan yaitu Bank, namun di lain pihak koperasi atau lembaga pembiayaan non bank mengharapkan adanya bantuan dari pemerintah untuk pembiayaan perumahan bagi anggotanya
- 8) Potensi dana yang diharapkan dapat ditarik adalah sebesar Rp 52.429.566.200.000 terdiri dari dana investasi jangka panjang yang berasal dari BPJS Ketenagakerjaan Rp 18.696.326.000.000, PT Taspen Rp 32.331.117.000.000 , Bapertarum Rp 1.183.147 , Dana Pensiun Rp 168.441.000.000 dan dari Dana Asuransi Rp 50.424.000.000

## 6.2. REKOMENDASI

Perumahan adalah salah satu kebutuhan dasar dari manusia, sehingga urusan perumahan merupakan pemenuhan dari hak asasi manusia dan seluruh lapisan masyarakat di Indonesia berhak memiliki rumah. Berdasarkan hasil kajian masih banyak permasalahan di lapangan seperti masih rendahnya daya beli masyarakat karena harga jual rumah dan biaya penyediaan infrastruktur yang masih relatif tinggi, serta dukungan dari berbagai pihak yang terkait belum optimal, kesulitan Pemerintah Kota dalam memberikan fasilitas berupa penyediaan lahan untuk pembangunan rumah. Maka berdasarkan kajian sementara maka dapat direkomendasikan sebagai berikut;

- 1) Perlunya kebijakan pemerintah pusat, melalui regulasi dan fasilitasi, agar dapat menyediakan rumah bagi seluruh masyarakat secara layak dan terjangkau, meningkatkan kualitas lingkungan perumahan dan permukiman, mendorong pengembangan wilayah, terutama di pinggiran kota.
- 2) Berdasarkan gambaran kondisi perumahan di Indonesia, dimana karakteristik perkotaan menggambarkan harga tanah menjadi komponen yang mahal sehingga sulitnya ketersediaan

---

## LAPORAN ANTARA



lahan, maka diperlukan kebijakan pemerintah daerah yang mengacu pada percepatan program rumah murah yakni diharapkan Pemerintah Kota dapat menyediakan lahan karena untuk program-program tersebut tanah menjadi tanggungjawab Pemerintah Kota dan Kementrian PUPERA diharapkan dapat membantu memberikan jaminan untuk menjaga kestabilan harga tanah, karena seringkali di lapangan menunjukan bahwa harga tanah pada suatu daerah umumnya sering mengalami lonjakan setelah direncanakan akan dibangun perumahan atau proyek pemerintah.

- 3) Sosialisasi kebijakan pemerintah pusat dan daerah mengenai rumah sederhana diperlukan dalam mendorong program pemerintah dalam penyediaan rumah bagi masyarakat terutama Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).
- 4) Perlu adanya koordinasi yang lebih baik agar program pemerintah sejalan dengan program daerah yang mempunyai karakteristik yang berbeda beda
- 5) Mekanisme pembiayaan perumahan melalui PT.SMF diharapkan lebih sederhana dan lebih murah
- 6) Penyaluran FLPP agar dapat dipertimbangkan dapat melalui lembaga keuangan non bank
- 7) Perlu diberikan insentif bagi pengembang agar tertarik untuk membangun rumah untuk MBR, seperti , biaya perijinan membangun perumahan untuk MBR harus dibedakan menjadi lebih murah dibanding dengan membangun rumah real estate
- 8) Program pembiayaan jangka panjang untuk perumahan diharapkan selalu tercantum dalam RPJMD
- 9) Perlu adanya kebijakan pemerintah berupa peraturan Menteri PU-PERA agar dapat mengawal potensi dana ini sesuai tujuannya untuk digunakan dalam rangka pembiayaan perumahan bagi MBR
- 10) Perlu adanya kajian lanjutan untuk pendayagunaan sumber pendanaan jangka panjang secara efektif dan efisien, agar dapat memenuhi kebutuhan pembiayaan perumahan bagi MBR