

Konsep Pembiayaan Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kecamatan Ngaliyan

B. Djosman¹, A. Manaf²

^{1,2}Universitas Diponegoro, Indonesia

Article Info:

Received: 30 October 2016
Accepted: 30 October 2016
Available Online: 3 November 2017

Keywords:

Pembiayaan; Perumahan;
Pembangunan; Perencanaan;
Ngaliyan; Masyarakat
Berpenghasilan rendah

Corresponding Author:

Bony Djosman
Diponegoro University,
Semarang, Indonesia
Email:
bony.djosman16@pwk.undip.ac.id

Abstract: *One of the basic things that human needs is shelter. Shelter is usually represented by house. Government have obligation to guarantee all people for having proper and affordable house. There are issue in both housing production and housing consumption for low income segment. Lack of ability to pay proper house with affordable cost is problem that low income people problem had to face. Housing finance system that already available is not suit for low income people's characteristic. Ngaliyan District is surrounded by Industrial zone and near from Kendal Regency, so there are many chance there are peoples who work in factory and informal sector. Purpose for this research to review housing finance support and plan suitable housing finance concept for low-income people ini Ngaliyan. Qualitative approach by depth interview is research method for this journal. Community based finance concept is suit for low income by adding government's program (Ministry of Public Works and Public Housing) that already available like FLPP, BSPS, BUM and PSU stimulant. The output is two concept. That two concept are self-helping concept and FLPP concept. Housing finance concept is created by connected four supported finance and the maximize them.*

Copyright © 2016 TPWK-UNDIP

This open access article is distributed under a
Creative Commons Attribution (CC-BY-NC-SA) 4.0 International license.

Djosman, B., & Manaf, A. (2016). Konsep Pembiayaan Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kecamatan Ngaliyan. *Jurnal Teknik PWK (Perencanaan Wilayah Dan Kota)*, 5(4), 317–313.

1. PENDAHULUAN

Rumah menurut (UU No. 1 tahun 2011) adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Negara memiliki tanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau, segenap warga negara Indonesia yang dimaksud juga termasuk Masyarakat berpenghasilan rendah yang selanjutnya akan disingkat MBR. Permasalahannya adalah saat ini sulit mendapatkan rumah layak dan terjangkau. Pemenuhan perumahan yang layak dan terjangkau terkendala oleh faktor pembiayaan dari MBR. Permasalahan ini menyebabkan kondisi permasalahan di sisi konsumsi dan produksi. Berdasarkan King, 2009 pembiayaan perumahan adalah pengeluaran uang untuk memungkinkan berlangsungnya kegiatan produksi dan konsumsi perumahan. Kegiatan produksi dan konsumsi perumahan untuk MBR memerlukan berbagai pertimbangan. Kegiatan produksi rumah dilakukan oleh developer/pengembang perumahan untuk MBR akan mempertimbangkan modal, anggaran, kelayakan proyek, dan keuntungan.

Sistem pembiayaan dan besarnya biaya seharusnya menyesuaikan kemampuan membayar dari MBR, sehingga permasalahannya adalah kesesuaian sistem pembiayaan perumahan. Sistem yang ada selama ini belum dapat mengakomodir kemampuan dari MBR. Kendala dalam memenuhi syarat 5C dari perbankan yaitu Character, Capacity, Condition of Economy, Capital, dan Collateral. Pemerintah melalui Kemenpera sebenarnya telah melakukan intervensi dalam membantu pembiayaan perumahan bagi MBR melalui program-programnya. Program – programnya adalah KPR FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan

Perumahan), BUM (Bantuan Uang Muka), dan BSPS (Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya). Tujuan dari program program ini mengurangi angka backlog perumahan yang telah mencapai 13,5 juta pada tahun 2015 (Kemenpuera dalam "Peranan APBN dalam mengatasi backlog perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah(MBR)") dan membantu MBR dari segi pembiayaan.

Kecamatan Ngaliyan merupakan salah satu kecamatan di Kota Semarang. Kecamatan Ngaliyan memiliki lokasi yang dekat dengan Kawasan Industri Wijaya Kusuma, Kawasan Industri Candi, dan Taman Industri BSB. Buruh Industri merupakan salah satu Masyarakat Berpenghasilan Rendah, tak hanya buruh terdapat MBR lain diluar profesi buruh yang berpotensi tinggal di daerah Kecamatan Ngaliyan. Jika diasumsikan pendapatan MBR Kecamatan Ngaliyan dan sekitarnya sama dengan UMK Kota Semarang (Keputusan Gubernur Jateng No. 560/50 tahun 2015) yaitu Rp. 1.685.000, maka biaya untuk pemenuhan rumah yang terjangkau adalah maksimal Rp. 505.500.

Bantuan pembiayaan yang disediakan diharapkan dapat membantu keterbatasan membayar. Permasalahannya kemampuan bagi MBR yang segmentasinya bekerja di sektor informal dan yang memiliki pendapatan dibawah UMK. MBR Kecamatan Ngaliyan yang menjadi objek perencanaan tugas akhir perencanaan ini. Karakteristik MBR Kecamatan Ngaliyan menjadi Faktor penting untuk penyusunan konsep kedepannya. Pembiayaan perumahan bagi MBR informal yang tidak bankable memiliki permasalahan dalam kemampuan menyicil serta tidak mampu untuk memenuhi syarat syarat bank. Tujuan dari Tugas Akhir ini berdasarkan latar belakang adalah mengkaji sistem pembiayaan perumahan yang telah ada dan merencanakan konsep sistem pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kecamatan Ngaliyan

2. DATA DAN METODE

2.1. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data berdasarkan sumbernya dibagi menjadi 2, yaitu pengumpulan data primer dan pengumpulan data sekunder. Pengumpulan data primer menurut (Sugiyono, 2010) adalah sumber data yang langsung memberikan data kepada pengumpul data, sementara sumber data sekunder adalah sumber data yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data. Sumber data primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara. Wawancara kualitatif (Creswell, 2010) dilakukan dengan face to face interview dengan partisipan mewawancarai dengan telepon, atau terlibat dalam focus group interview yang terdiri dari enam sampai delapan partisipan per kelompok. Pengumpulan data sekunder merupakan jenis data yang diperoleh dari Sumber primer selanjutnya adalah mengumpulkan dokumen-dokumen (Creswell, 2010). Data ini diperoleh dengan menggunakan studi literatur yang dilakukan terhadap banyak buku dan diperoleh berdasarkan catatan-catatan yang berhubungan dengan penelitian, selain itu peneliti mempergunakan data yang diperoleh dari internet. Dokumen ini bisa berupa dokumen publik (seperti, koran, makalah, laporan kantor) ataupun dokumen privat (seperti, buku harian, diary, surat, dan, e-mail.) Dokumen seperti kebijakan - kebijakan terkait pembiayaan perumahan bagi MBR, dokumen pembiayaan perumahan bantuan bagi MBR, dan dokumen terkait konsep untuk pembiayaan perumahan

2.2. Teknik Sampling

Teknik purposive sampling merupakan teknik untuk menentukan sampel penelitian dalam beberapa pertimbangan tertentu yang bertujuan agar data yang diperoleh nantinya bisa lebih representatif (Sugiyono, 2010). Kemudian, teknik purposive sampling merupakan teknik sampling dengan cara menentukan sampel dengan suatu pertimbangan-pertimbangan tertentu sesuai dengan tujuan dari penelitian tersebut. Teknik purposive sampling berkaitan dengan penelitian ini. Konsep pembiayaan pembangunan perumahan bagi Masyarakat berpenghasilan rendah sampel yang dipilih adalah developer atau pengembang perumahan bagi segmentasi masyarakat berpenghasilan rendah dan bank sebagai lembaga keuangan dan perbankan. Pengembang perumahan dipilih karena produksi perumahan bagi segmentasi lebih dapat dipahami dibanding pengembang yang menengah dan mewah. Proses produksi seperti pembangunan dan pembiayaan dapat menjadi informasi dalam penelitian ini. Perbankan dipilih karena berhubungan dengan lembaga keuangan yang memiliki peluang dalam pembiayaan perumahan

2.3. Teknik Analisis Data

Metode yang digunakan pada tugas akhir ini adalah metode analisis kualitatif. Metode kualitatif dapat digunakan untuk mengungkap dan memahami sesuatu dibalik fenomena yang sedikitpun belum diketahui. Metode ini dapat juga digunakan untuk mendapatkan wawasan tentang sesuatu yang baru sedikit diketahui. Demikian pula metode kualitatif dapat memberi rincian yang kompleks tentang fenomena yang sulit diungkapkan oleh metode kuantitatif. Pada dasarnya ada tiga unsur utama. Pertama, data, bisa berasal dan bermacam sumber; biasanya dari wawancara dan pengamatan. Selanjutnya, unsur kedua penelitian adalah penandaan atau coding bisa bermacam-macam sesuai pengetahuan, pengalaman, dan tujuan peneliti (Corbin dan Strauss, 2003). Prosedur - prosedur lain yang juga merupakan bagian analisis meliputi sampling non statistik (Schatzman dan Strauss, 1973 dalam Corbi dan Strauss, 2003), penulisan memo, dan pembuatan diagram hubungan konseptual. Unsur Ketiga penelitian kualitatif ialah laporan tertulis dan lisan. Laporan ini dapat dikemukakan dalam jurnal ilmiah atau konferensi. Bentuknya bisa beragam, tergantung pada khalayak dan aspek-aspek temuan atau teori yang disajikannya. Metode kualitatif yang dilakukan dengan wawancara mendalam, observasi, dan telaah dokumen. Hasil dari pendekatan kualitatif ini adalah mengenai permasalahan pembiayaan untuk konsumsi dan produksi perumahan bagi MBR, peluang-peluang pelung pembiayaan bagi MBR, sehingga menghasilkan konsep atau strategi dalam penyediaan perumahan tapak terjangkau bagi MBR.

Analisis Perbandingan Sistem Pembiayaan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, analisis ini membandingkan pembiayaan yang tersedia bagi MBR. Analisis yang digunakan adalah analisis perbandingan. Analisis digunakan untuk mengetahui peluang peluang pembiayaan untuk digunakan dalam konsep. Analisis Jangka waktu perolehan bantuan, analisis jangka waktu bersifat kualitatif. Analisis bersifat tekstural ini menggambarkan skenario jangka waktu dalam perolehan bantuan. Data yang menjadi pendukung adalah hasil wawancara. Analisis jaminan pembiayaan perumahan, analisis ini untuk mengetahui jaminan yang harus diberikan oleh MBR sebagai syarat jika ingin mengangsur rumah dengan KPR. Data pendukung yang digunakan adalah hasil wawancara dengan perbankan.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Perbandingan Bantuan Pembiayaan Perumahan

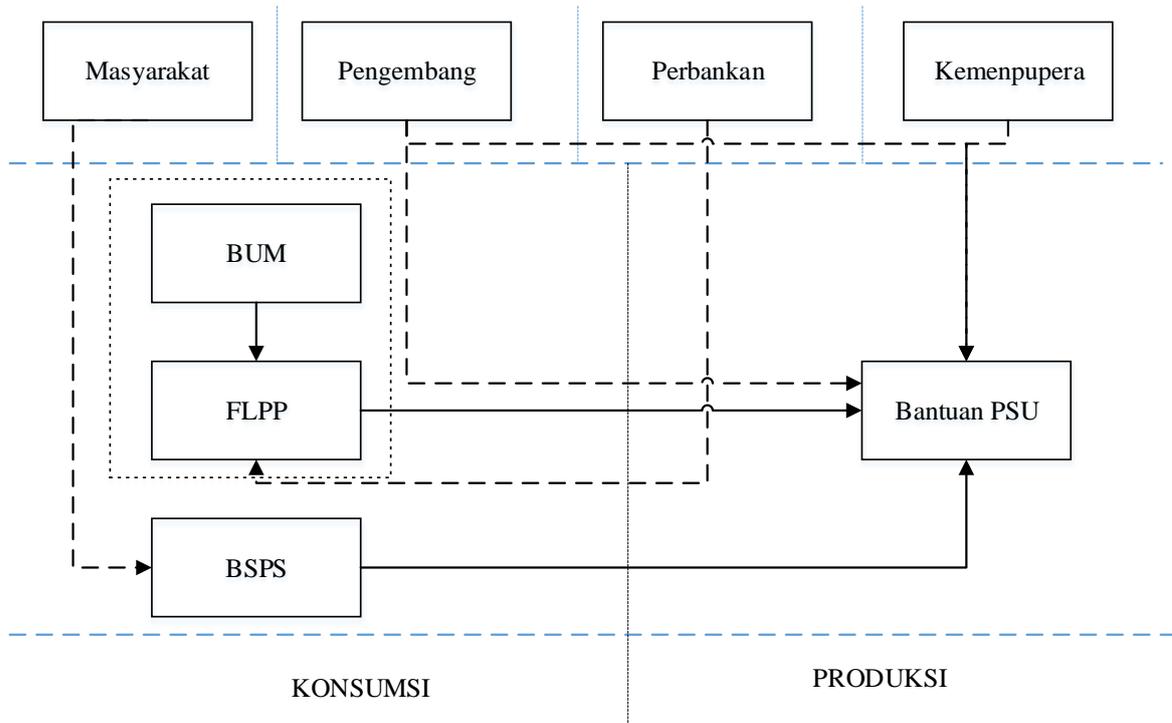
Pada tugas akhir perencanaan ini kebijakan yang menjadi fokus adalah FLPP, BSPS, BUM dan Bantuan PSU. Ketiga ini menjadi fokus karena pengadaan rumah yang dilakukan pada perencanaan ini adalah pembangunan baru. Ketiga program tersebut akan dibandingkan untuk melihat bagaimana penerapannya untuk membantu konsep pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kecamatan Ngaliyan. Perbandingan yang akan dilihat analisis ini adalah jenis bantuan, syarat, jangka waktu, besar bantuan, dan sasaran.

Tabel 3.1 Perbandingan program bantuan untuk membantu pembiayaan (Analisis, 2016)

Program Bantuan	Jenis Bantuan	Syarat	Jangka waktu	Besar Bantuan	Sasaran
FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan)	Kredit perumahan dengan bunga yang rendah	Tidak memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi pemerintah untuk pemilihan rumah;	10, 15, dan 20 tahun tergantung mas pinjaman	Rp. 112.758 dari kredit perumahan komersial bunga terendah	Masyarakat berpenghasilan dibawah Rp.4.000.000,00
Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya	Subsidi bantuan pembangunan rumah	Memiliki atau menguasai tanah dan belum memiliki rumah atau	Tidak dapat diperkirakan tergantung proses verifikasi dan ketersediaan lahan	Rp. 30.000.000,00	MBR dengan penghasilan dibawah upah minimum provinsi rata-rata nasional

Program Bantuan	Jenis Bantuan	Syarat	Jangka waktu	Besar Bantuan	Sasaran
		memiliki dan menghuni rumah tidak layak huni			
Bantuan Uang Muka	Stimulan dana untuk uang muka rumah dengan KPR sederhana	Telah diterima oleh seleksi FLPP	Langsung diterima	Rp. 4.000.000,00	Masyarakat berpenghasilan dibawah Rp.4.000.000,00
Bantuan Prasarana Sarana Utilitas	Bantuan stimulan untuk dana pembiayaan PSU	Pengembang yang telah membangun 50 unit rumah dengan minimal total 100 unit.	Tidak bergantung	Rp.6.000.000,00 per unit rumah	Pengembang perumahan

Gambar 3.1 Bagan Hubungan Bantuan Pembiayaan (Analisis, 2016)



3.2. Jangka Waktu Pembiayaan

Jangka waktu merupakan waktu yang harus dilalui oleh untuk memperoleh manfaat dari bantuan yang menjadi fokus pada tugas akhir perencanaan ini. Pada FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) atau KPR sederhana, pihak bank pelaksana telah menetapkan tenor atau masa pinjaman. Masa pinjaman dapat 10, 15, sampai 20 tahun tergantung proses pada saat di perbankan. Perbandingan FLPP yang ditawarkan oleh bank yang menjadi mitra dapat dibandingkan dengan produk kredit dari BPR khusus untuk pembiayaan perumahan. BPR tersebut adalah BPR MAA (Mandiri Artha Abadi) terdapat program kredit MAA griya dan KPR bangun. Perbedaan dari produk KPR tersebut adalah besarnya kredit dan jangka waktu peminjaman. Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak BPR MAA, syarat yang ditetapkan lebih mudah dibanding FLPP, walaupun bunganya lebih tinggi yaitu 0,95% per bulan (<http://bprmaa.com/produk-dan-layanan/kredit/kpr-maa-griya/> tahun 2016), sehingga jika di simulasi per

bulan harus membayar Rp. 1.385.111 jika harga rumah yang dibayar belum termasuk uang muka Rp. 92.000.000. Perbandingan dengan angsuran KPR FLPP mencapai Rp. 777.952, tetapi syaratnya menurut pihak BPR MAA lebih mudah dibanding KPR FLPP. Bantuan PSU merupakan bantuan stimulan pemenuhan prasarana utilitas. Berdasarkan hasil survei pengembang, bantuan tersebut dapat digunakan jika sudah memenuhi beberapa syarat. Syaratnya adalah sebagai berikut rumah telah terbangun dan terjual dibuktikan dengan SP3K dari bank, perizinan dan sertifikat lengkap, sehingga pembuatan prasarana harus dibuat oleh terlebih dahulu oleh pengembang. Jadi jangka waktu penerimaan bantuan tidak dapat ditentukan sesuai dengan *progress* dari proyek yang telah dikerjakan.

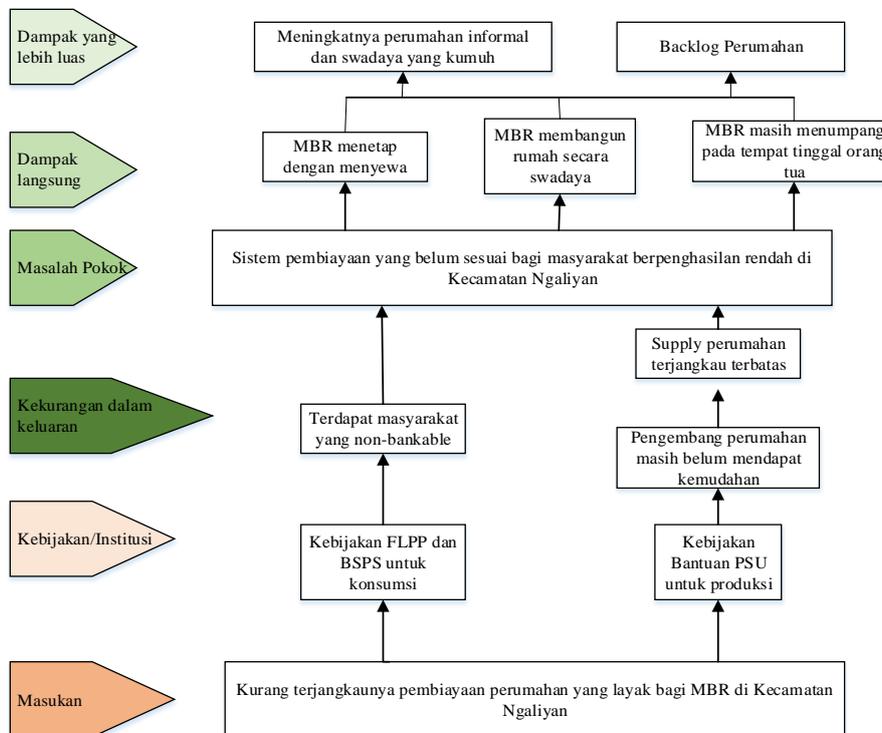
3.3. Kepemilikan Jaminan Sistem Pembiayaan Perumahan

Program FLPP merupakan bantuan melalui kredit murah, bantuan ini terkait dengan adanya jaminan yang harus diberikan. Sistem pembiayaan FLPP ini mengharuskan konsumen untuk membayar angsuran sehingga mereka bisa mendapatkan hak atas rumahnya tersebut. Jaminan merupakan salah satu syarat untuk mendapatkan pinjaman. Proses mendapatkan pinjaman calon peminjam telah melalui beberapa proses seperti seleksi. KPR sederhana di Bank Rakyat Indonesia menetapkan jaminan pada saat mengangsur adalah rumah yang telah dibeli. Pihak yang bekerja sama dengan Bank BRI adalah asuransi Askindo. Program lainnya seperti BUM, Bantuan PSU, dan BSPS merupakan bentuk bantuan langsung yang dihibahkan sehingga tidak terdapat jaminan yang harus diberikan oleh calon penerima.

3.4. Analisis sebab-akibat dan tujuan

Analisis masalah dan tujuan dibuat sebelum merumuskan kerangka kerja logis. Kerangka kerja logis merupakan alat untuk tingkatan tujuan-tujuan proyek serta hubungan sebab akibat pada setiap tingkatan indikator dan sasaran kinerja. Kegunaan dari logical framework adalah untuk memahami dan mencapai kesepakatan serta untuk mengetahui secara rinci mengenai tujuan proyek. Analisis masalah dibuat untuk menstrukturkan masalah. Penyajian analisis sebab akibat/masalah melalui bagan atau biasa yang disebut pohon masalah/sebab-akibat. Masalah ini bisa merupakan gap yang harus ditangani pada konsep pembiayaan yang akan dibuat. Berdasarkan hasil wawancara dengan narasumber terdapat permasalahan dalam segi produksi perumahan.

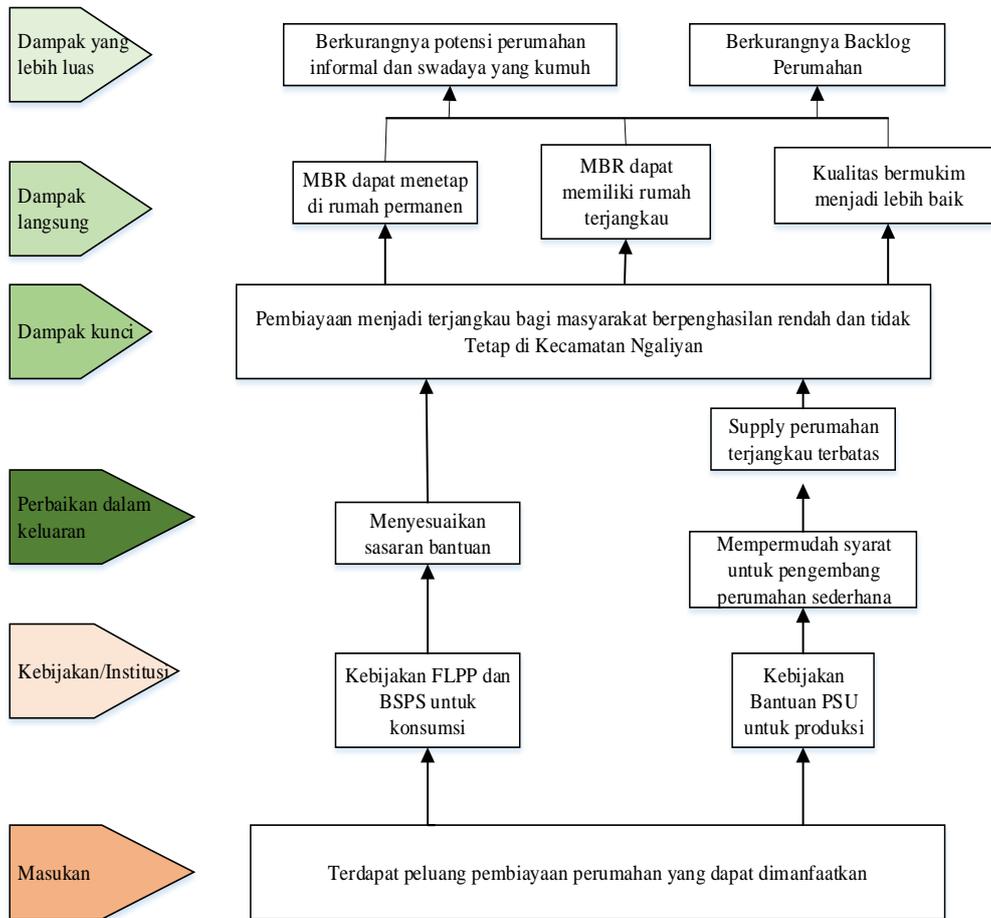
Gambar 3.2 Bagan Analisis sebab-akibat (Analisis, 2016)



Analisis selanjutnya analisis tujuan, analisis tujuan ini didasari dari analisis sebab-akibat. Konversi ini untuk menyelesaikan tujuan dampak kunci dan dampak yang lebih luas. Masukan dari tujuan adalah

peluang pembiayaan yang telah tersedia dan peluang yang akan diciptakan. Tujuan yang lebih luas ini dapat digunakan sebagai impact dan outcome di kerangka kerja logis.

Gambar 3.3 Bagan Analisis sebab-akibat (peneliti, 2016)



3.5. Konsep pembiayaan

Konsep yang dapat menyesuaikan kemampuan membayar dari masyarakat non-bankable adalah konsep pembiayaan perumahan yang mengandalkan metode swadaya dan berbasis komunitas. Metode swadaya merupakan masyarakat yang ingin mempunyai rumah terjangkau dan layak mengusahakan sendiri proses pemenuhan dari tempat tinggalnya. Proses dari pencarian lahan, perizinan, Pembuatan rencana anggaran biaya konstruksi rumah, dan mencari bantuan. Berbasis komunitas yang dimaksud adalah mencari kelompok masyarakat dengan keinginan dan tujuan yang sama agar dapat secara bersama saling membantu mengusahakan biaya perumahan. Masyarakat secara swadaya membuat biaya konstruksi sesuai dengan kemauan dan kemampuan untuk membayar. Rencana anggaran biaya ini akan menjadi salah satu syarat untuk mengajukan BSPS. Terdapat peluang bagi pihak lain seperti kelompok tukang bangunan dan penjual material bangunan.

Konsep selanjutnya adalah Konsep non swadaya dilakukan dengan mengumpulkan dana kelompok masyarakat untuk keperluan uang muka. Uang Muka untuk syarat bantuan FLPP adalah 20% dari harga dan sisanya dibayar secara angsuran dengan kredit FLPP. Uang muka 20% sebesar Rp. 18.000.000 dengan cara menarik iuran Rp. 15.000/hari diperlukan 40 bulan atau 3 tahun 4 bulan. Pada konsep non swadaya ini, terdapat pilihan jangka waktu angsuran seperti 10, 15, dan 20 tahun. Pemilihan jangka waktu pinjaman akan berdampak pada besar angsuran

Tabel 3.2 Besar cicilan untuk FLPP (Analisis, 2016)

Lama cicilan (tahun)	20	15	10
Angsuran yang harus dibayar per bulan (Rupiah)	475.168	569.371	763.672

4. KESIMPULAN

Keempat bantuan ini dapat melengkapi satu sama lain untuk membantu pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kecamatan Ngaliyan. Konsep ini yang dibagi menjadi dua yaitu konsep swadaya dengan memanfaatkan BSPS dan konsep non-swadaya dengan memanfaatkan FLPP. Konsep yang telah dibuat dapat menyelesaikan permasalahan keterjangkauan masyarakat yang pada angsuran konvensional diharuskan membayar per bulan, konsep ini membuat masyarakat membayar per hari. Kedua konsep yang telah dirumuskan mampu menjawab permasalahan pembiayaan perumahan. Tantangan untuk konsep ini adalah jangka waktu pencapaian, perubahan kebijakan yang berlaku, dan peluang kemitraan. Implikasinya kedudukan perencanaan ini di PWK adalah perencanaan pembiayaan perumahan untuk mendukung perencanaan penyediaan perumahan secara fisik dan pemberdayaan masyarakat dari tidak berdaya menjadi mandiri sebagai yang mengusahakan dan penerima manfaat itu sendiri secara non-fisik. Jika secara praktik dilihat dari dokumen perencanaan yang direncanakan dan ditetapkan institusi terkait seperti Kemenpupera maka, konsep ini berupa pendukung kebijakan-kebijakan yang telah ada sehingga manfaatnya lebih didapatkan.

5. REFERENSI

- Creswell, J. W. (2010). *Research Design Pendekatan Kualitatif, Kuantitatif, dan Mixed*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Kementerian Keuangan. (2015). Peranan APBN dalam mengatasi backlog perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Kementerian Keuangan: Jakarta.
- King, P. (2009). *Understanding Housing Finance meeting needs and makin choices*. New York: Taylor and Francis.
- Republik Indonesia. (2015). Keputusan Gubernur Jateng No. 560 /50 tahun 2015 tentang upah minimum 35 kota/kabupaten di provinsi jawa tengah tahun 2016. Sekretariat daerah. Semarang
- Republik Indonesia. (2011). Peraturan Daerah No. 20 tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kabupaten Kendal tahun 2011-2031. Sekretariat daerah. Kendal
- Republik Indonesia. (2011). Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan permukiman. Sekretariat negara. Jakarta
- Sugiyono, S. (2008). *Metode Penelitian Pendekatan Kualitatif, Kuantitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Strauss, A., & Juliet, C. (2003). *Dasar-dasar Penelitian Kualitatif*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.