

**EFEKTIVITAS SISTEM PEMBIAYAAN KPR
DALAM PENYEDIAAN RS/RSS DI KOTA SEMARANG**

TUGAS AKHIR

Oleh :

ERMA KUSUMANINGSIH

L2D 001 413



**JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2005**

ABSTRAK

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia. Seiring dengan pertambahan jumlah penduduk maka kebutuhan akan perumahan juga meningkat. Tingkat pemenuhan kebutuhan perumahan terkait erat dengan penghasilan masyarakat. Untuk memenuhi kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang hingga kini berkisar 50-60% dari total penduduk Kota Semarang (Rahardjo, 2000:444) telah dikembangkan RS/RSS. Upaya penyediaan RS/RSS perlu didukung sistem pembiayaan. Selama ini sistem pembiayaan KPR yang digunakan dalam penyediaan RS/RSS tersebut dihadapkan pada beberapa kendala di lapangan. Oleh karena itu kajian mengenai efektivitas sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang menjadi penting untuk dilakukan.

Pada dasarnya tujuan dari studi ini yaitu untuk mengidentifikasi tingkat efektivitas sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang. Penelitian ini menggunakan pendekatan rasionalistik dengan menggunakan penggabungan metode kualitatif dan kuantitatif, dengan metode kualitatif sebagai prioritas utama dalam penelitian. Metode kuantitatif digunakan untuk mengolah data hasil kuesioner melalui distribusi frekuensi. Metode kualitatif dipakai hampir pada seluruh analisis, mulai dari identifikasi sistem pembiayaan yang digunakan dalam penyediaan RS/RSS sampai pada tahap sintesis analisis untuk mengidentifikasi tingkat efektivitas sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang.

*Responden penelitian ini yaitu Perumnas dan REI sebagai penyedia perumahan, BTN sebagai lembaga keuangan, dan masyarakat. Teknik sampling yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari dua tahap (**two stage sampling**), yaitu sampel bertujuan (**purposive sampling**) dan **stratified random sampling**. Sampel bertujuan digunakan dalam pemilihan lokasi RS/RSS yang dijadikan sampel. Sedangkan **stratified random sampling** digunakan untuk memilih sampel dari masyarakat yang didasarkan pada strata tipe rumah secara proporsional. Masyarakat yang menjadi sampel penelitian ini yaitu debitur KPR RS/RSS yang mengingat dengan baik mekanisme untuk memperoleh KPR. Wilayah studi mencakup Kota Semarang, yaitu RS/RSS yang disediakan oleh Perumnas dan pengembang swasta (REI) pada lima tahun terakhir.*

Pada dasarnya sistem ini telah efektif dari segi kemudahan mekanisme, keterjangkauan dan ketepatan sasaran; dan belum efektif dari segi ketersediaan sumber daya dan kemampuan memecahkan masalah. Namun karena ketersediaan sumber daya merupakan kriteria terpenting yang harus dipenuhi dalam sistem pembiayaan, maka ketidaktersediaan sumber daya menyebabkan sistem ini belum efektif. Ketidaktersediaan sumber daya, terutama yang menyangkut ketidaktersediaan sumber pembiayaan perumahan jangka panjang berpengaruh buruk bagi pelaksanaan sistem pembiayaan itu sendiri baik pada masa sekarang maupun pada masa mendatang. Selain tidak didukung dengan ketersediaan sumber pembiayaan perumahan jangka panjang, keterlibatan lembaga keuangan dalam sistem pembiayaan KPR RS/RSS juga masih terbatas. Peran perbankan masih sedikit dalam mendukung pembiayaan KPR RS/RSS. Selain itu kebijakan pemerintah yang mendukung pengoperasian sistem pembiayaan jangka panjang untuk RS/RSS juga belum memadai. Sehingga dapat dikatakan bahwa sistem ini belum mampu memecahkan permasalahan yang terjadi di lapangan. Oleh karena itu berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang belum efektif. Hasil penelitian ini mencerminkan bahwa masih terdapat hal yang harus dibenahi dalam sistem pembiayaan KPR RS/RSS, terutama perlu segera dioperasikannya sistem pembiayaan perumahan jangka panjang yang didukung sumber pembiayaan, lembaga pembiayaan perumahan jangka panjang beserta kebijakan pendukungnya. Selain itu perlu pengoptimalan peran perbankan dalam pembiayaan RS/RSS, disamping BTN untuk mendukung upaya penyediaan RS/RSS di Kota Semarang.

Keywords :

Efektivitas, pembiayaan KPR, perumahan RS/RSS

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Manusia, selain memerlukan sandang dan pangan, juga memerlukan perumahan sebagai kebutuhan dasar. Oleh karena itu, sebagai konsekuensinya perlu disediakan perumahan untuk memenuhi kebutuhan dasar tersebut demi keberlanjutan hidup manusia (Reksohadiprodo & Karseno, 1994:65). Hal ini senada dengan amanat GBHN yang menggariskan bahwa perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar bagi peningkatan kualitas hidup manusia sehingga pengembangan perumahan yang sehat dan layak bagi masyarakat Indonesia merupakan wadah untuk pengembangan sumber daya masyarakat. Sehubungan dengan itu upaya pembangunan perumahan terus ditingkatkan untuk menyediakan perumahan dengan jumlah yang makin meningkat, dengan harga terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah dan dengan tetap memperhatikan persyaratan minimum bagi perumahan yang layak, sehat, aman dan serasi (Hamzah, 2000:1).

Seiring dengan penambahan jumlah penduduk maka kebutuhan akan perumahan juga meningkat. Dalam kondisi ideal, peningkatan kebutuhan perumahan perlu dibarengi dengan penyediaan perumahan. Perumahan menjadi sektor utama pada perekonomian nasional dan berperan penting dalam pembangunan kota (Zhang, 2000:339). Hal ini karena perumahan merupakan salah satu aktivitas utama kota yang ditandai besarnya guna lahan kota untuk kawasan perumahan. Secara agregat dalam skala nasional, akhirnya besaran kapital dalam pemenuhan kebutuhan perumahan ini akan menjadi penting dalam proses pembangunan perekonomian negara karena dapat memicu potensi pertumbuhan belanja per kapita. Dibanding dengan negara-negara maju, investasi di sektor perumahan dapat dikatakan masih sangat kecil. Hal ini ditunjukkan dengan rasio kredit perumahan terhadap PDB (Produk Domestik Bruto) yang hanya 1,4% pada tahun 2002, berbeda dengan Malaysia yaitu sebesar 27,7% dan Amerika sebesar 45,3% (www.btn.co.id). Selain itu peningkatan pemenuhan kebutuhan akan perumahan juga berpengaruh terhadap sektor-sektor perekonomian lain, misalnya, industri bahan bangunan yang mencakup banyak industri terkait di dalamnya.

Oleh karena itu, segala hal yang terkait dengan sektor perumahan menjadi sesuatu yang penting, termasuk yang menyangkut pembiayaannya. Pada akhirnya diperlukan solusi yang tepat untuk pemenuhan kebutuhan perumahan, yang salah satunya melalui sistem pembiayaan yang efektif dalam penyediaan perumahan sehingga dapat memberikan dukungan yang konsisten terhadap pemenuhan kebutuhan perumahan. Menurut Dolling dan Okpala, pembiayaan merupakan faktor yang penting dalam perumahan dan pembangunan kota (Zhang, 2000:339). Bahkan Bertrand

Renaud (1998:28) mengemukakan bahwa cara pembangunan suatu kota mencerminkan pembiayaannya karena mekanisme pembiayaan akan menentukan pembangunan kota tersebut. Hal ini berarti bahwa perumahan dan pembangunan kota turut dipengaruhi sistem pembiayaan perumahan yang digunakan (Zhang, 2000:339).

Selama ini sekitar 85% pembangunan perumahan di Indonesia terlaksana atas upaya penduduk sendiri dengan sistem berbasis rumah tangga (*household-based system*). Untuk pembiayaannya, penduduk menggunakan sumber-sumber informal seperti bantuan keluarga, arisan, dan sebagainya. Sedangkan 15% sisanya terlaksana dengan sistem pembiayaan formal baik secara tunai maupun kredit (Cahyana & Sudaryatmo, 2002:93).

Seperti halnya yang terjadi pada kota-kota di Indonesia pada umumnya, pembangunan perumahan di Kota Semarang sebagian besar terlaksana oleh masyarakat secara informal dengan sumber dana informal pula. Sedangkan untuk penyediaan perumahan secara formal dilakukan oleh pengembang swasta maupun Perumnas melalui sistem pembiayaan yang formal pula. Untuk memenuhi kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang hingga kini berkisar 50-60% dari keseluruhan penduduk Kota Semarang (Rahardjo, 2000:444), telah dikembangkan RS/RSS di Kota Semarang. Penyediaan RS/RSS di Kota Semarang termasuk dalam upaya penyediaan perumahan secara formal. Begitu juga sistem pembiayaan yang diterapkan, yaitu menggunakan sistem pembiayaan secara formal baik secara tunai maupun kredit.

Terkait dengan kemampuan kelompok sasaran RS/RSS yang merupakan masyarakat berpenghasilan rendah, maka sistem pembiayaan melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) banyak diminati dalam memperoleh RS/RSS. Sistem pembiayaan ini dilakukan dengan melibatkan perbankan, yang kemudian memberikan pinjaman kepada para calon pembeli rumah melalui KPR RS/RSS. Bank pemberi KPR berperan sebagai lembaga intermediasi yang menyerap dana masyarakat dan menyalurkannya kembali dalam bentuk pinjaman.

Kebijakan di Cina sebelum 1980 menempatkan perumahan sebagai barang sosial yang dianggap sebagai sektor yang non produktif sehingga menerima prioritas yang rendah (Zhang, 2000:341). Pada masa itu pemerintah memiliki peran besar dalam penyediaan perumahan sampai kebijakan tersebut direstrukturisasi dan menggariskan bahwa perumahan didasarkan pada mekanisme pasar. Namun yang terjadi di Indonesia termasuk Kota Semarang, perumahan belum sepenuhnya didasarkan pada mekanisme pasar. Hal ini ditandai dengan masih berperannya pemerintah dalam membantu pembiayaan perumahan, terutama dalam penyediaan RS/RSS melalui subsidi untuk KPR RS/RSS. Pada satu sisi, subsidi membantu kelompok sasaran RS/RSS dalam memperoleh rumah, namun di sisi lain adanya subsidi memberatkan pemerintah karena membutuhkan anggaran dana yang tidak sedikit.

Dalam hal ini, penerapan sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS harus memperhatikan ketersediaan sumber daya. Ketersediaan sumber daya terkait dengan infrastruktur finansial yang mencakup ketersediaan sumber pembiayaan perumahan jangka panjang, ketersediaan lembaga keuangan (bank pemberi KPR), dan kebijakan yang mengatur pembiayaan dalam penyediaan perumahan.

Sumber pembiayaan perumahan jangka panjang dalam sistem pembiayaan perumahan merupakan faktor yang penting. Pada masa lalu sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS menggunakan dana jangka panjang pemerintah untuk subsidi yang berasal dari BI dan Departemen Keuangan. Namun, dengan tidak diperbolehkannya lagi penyediaan dana dalam bentuk KLBI dan dari nonbudgeter Departemen Keuangan, maka kebijakan subsidi di bidang perumahan hanya bersumber dari APBN (www.kompas.com). Selain itu sumber pembiayaan KPR berasal dari dana jangka pendek perbankan yang berasal dari deposito, giro dan tabungan masyarakat. Sumber pembiayaan ini kemudian disalurkan oleh bank pemberi KPR untuk kredit perumahan yang bersifat jangka panjang. Sistem pembiayaan yang menggunakan sumber dana jangka pendek untuk KPR RS/RSS yang jangka panjang menyebabkan *mismatch* dalam mekanisme pembiayaan. Hal inilah yang menjadi permasalahan utama dalam sistem pembiayaan ini dan yang menyebabkan sistem ini tidak optimal (www.btn.co.id). Lembaga SMF (*Secondary Mortgage Facility*) sebagai lembaga sistem pembiayaan perumahan jangka panjang yang diharapkan mampu menjembatani kesenjangan sumber dana dalam penyaluran KPR juga belum beroperasi. Mekanisme sistem pembiayaan seperti ini akan mempengaruhi penyediaan RS/RSS, termasuk di Kota Semarang.

Selain sumber pembiayaan jangka panjang, lembaga keuangan juga berperan dalam sistem pembiayaan KPR RS/RSS. Ketersediaan lembaga keuangan yang memadai membantu upaya penyediaan RS/RSS karena peranannya sebagai lembaga penyalur KPR. Namun hingga saat ini, menurut Menpera Jusuf Asy'ari, peran perbankan dalam penyaluran KPR RS/RSS masih kecil, bahkan dari 30 bank yang telah menandatangani kesepakatan dalam penyaluran KPR, hanya 6 bank yang terlibat dalam penyaluran KPR RS/RSS yaitu BTN dan beberapa BPD (www.jaknews.com).

Sistem pembiayaan KPR RS/RSS di Kota Semarang saat ini juga belum didukung oleh adanya kebijakan nasional atau daerah yang khusus mengatur sistem pembiayaan perumahan jangka panjang. Padahal dengan adanya kebijakan, akan dapat memayungi segala kegiatan yang berkaitan dengan pelaksanaan sistem pembiayaan RS/RSS melalui KPR, terutama bagi kelompok sasarannya.

Disamping ketersediaan sumber daya, yang perlu diperhatikan dalam pelaksanaan sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS yaitu mengenai mekanisme pembiayaannya. Kemudahan mekanisme pembiayaan dapat turut mendukung upaya penyediaan RS/RSS di Kota Semarang.

Mekanisme pembiayaan ini termasuk menyangkut mekanisme penyaluran KPR RS/RSS dari sumber pembiayaan hingga sampai pada debitur KPR RS/RSS. Ketidaktersediaan sumber pembiayaan jangka panjang menyebabkan kendala pada mekanisme pembiayaan, hal ini terutama dirasakan oleh bank pemberi KPR. Sehingga dengan pengoperasian SMF nantinya diharapkan dapat memberikan pasokan dana jangka panjang kepada bank atau lembaga keuangan penyalur KPR (www.jaknews.com). Sedangkan untuk penyaluran KPR dari bank diberikan kepada masyarakat yang telah memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh bank. Akses masyarakat terhadap lembaga keuangan (bank penyalur KPR) juga perlu diperhatikan karena terdapat persyaratan tertentu yang diajukan bank pemberi KPR untuk menyalurkan KPR, salah satunya menyangkut total penghasilan, sehingga masyarakat perlu memberikan informasi yang benar mengenai kondisi ekonominya ketika pengajuan KPR RS/RSS.

Pelaksanaan sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang melibatkan beberapa *stakeholder*, diantaranya pemerintah, pengembang, lembaga keuangan (bank penyalur KPR) dan masyarakat. Pada masa lalu, pemerintah berperan besar dalam pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Seiring perkembangan yang ada, telah terjadi pergeseran tanggung jawab dalam penyediaan perumahan masyarakat berpenghasilan rendah. Peran pemerintah sebagai *provider* (penyedia perumahan) kini telah bergeser menjadi *enabler*, sehingga peran pemerintah cenderung sebagai pihak yang memfasilitasi dalam penyediaan RS/RSS bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Peran pemerintah dalam pembiayaan penyediaan RS/RSS salah satunya dapat dilihat melalui subsidi baik berupa subsidi suku bunga maupun subsidi uang muka bagi masyarakat kelompok sasaran RS/RSS. Sedangkan pengembang sendiri lebih berperan sebagai pelaku penyedia perumahan kota, termasuk dalam penyediaan RS/RSS.

Penyediaan RS/RSS melalui fasilitas KPR ditujukan untuk masyarakat berpenghasilan rendah yang menjadi kelompok sasaran RS/RSS. Kelompok sasaran RS/RSS merupakan keluarga/rumah tangga yang baru pertama kali memiliki rumah dan yang memiliki penghasilan antara Rp 350 ribu-Rp 1,5 juta rupiah, yang memiliki posisi tawar yang rendah dalam penyediaan RS/RSS. Hal ini ditandai dengan kesulitan membayar sebagai akibat terbatasnya tingkat penghasilan mereka. Hal ini berarti aspek keterjangkauan perlu diperhatikan dalam pelaksanaan sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS.

Pada dasarnya banyak hal yang terkait dan perlu diperhatikan dalam sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS, yaitu mencakup sumber daya, mekanisme, maupun *stakeholder* terkait. Pelaksanaan sistem pembiayaan ini akan turut mencerminkan penyediaan perumahan (Okpala dalam Zhang, 2000:340). Oleh karena itu studi mengenai efektivitas sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang menjadi penting untuk dilakukan. Dengan mengetahui sejauh mana efektivitas sistem pembiayaan melalui fasilitas KPR dalam penyediaan

RS/RSS dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan untuk menentukan keberlangsungan penggunaan sistem tersebut di masa mendatang. Efektivitas sendiri mencerminkan sebuah kondisi yang merupakan hasil penilaian dengan tolok ukur tertentu. Efektivitas merupakan suatu kriteria yang menunjukkan bahwa suatu alternatif yang dikaji mempunyai hasil yang baik atau memberikan pengaruh sesuai yang diinginkan (Dunn, 1999:272). Efektivitas dapat pula dilihat dari kemampuannya untuk memecahkan masalah dan kemampuannya untuk bisa dilaksanakan (Chapin dan Kaiser, 1979:485).

1.2. Perumusan Masalah

RS/RSS merupakan salah satu upaya untuk memenuhi kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang hingga kini berkisar 50-60% dari keseluruhan penduduk Kota Semarang (Rahardjo, 2000:444). Hanya saja penyediaan RS/RSS sampai saat ini belum mampu memenuhi kebutuhan perumahan seluruh masyarakat berpenghasilan rendah. Hal ini salah satunya terkait dengan kendala pada pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS tersebut.

Ketersediaan sumber daya yang berupa infrastruktur finansial (sumber pembiayaan jangka panjang, lembaga keuangan, dan kebijakan) merupakan salah satu faktor penting sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS. Kendala pokok yang dihadapi pada pelaksanaan sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS yaitu ketidakterediaan sumber pembiayaan jangka panjang yang menyebabkan terjadinya ketimpangan pendanaan yang dialami lembaga pemberi KPR seperti perbankan (www.jaknews.com). Data statistik Bank Indonesia menunjukkan bahwa sebagian besar dana perbankan terdiri dari dana jangka pendek, yaitu dalam bentuk simpanan dan giro yang memiliki jangka waktu kurang dari satu tahun (www.republika.co.id). SMF yang diharapkan menjadi lembaga pembiayaan jangka panjang sebagai upaya untuk menjembatani kesenjangan antara sumber dana jangka pendek dengan kredit perumahan yang jangka panjang belum beroperasi. Padahal SMF merupakan lembaga intermediasi yang menghubungkan bank pemberi KPR dengan sumber pembiayaan jangka panjang. SMF sendiri bertujuan untuk memberikan pasokan dana jangka panjang kepada bank pemberi KPR (www.jaknews.com).

Sementara itu, penyediaan RS/RSS di Kota Semarang telah melibatkan lembaga keuangan dalam pembiayaannya, terutama BTN yang berperan dalam penyaluran KPR RS/RSS. Pada dasarnya terdapat banyak bank yang dilibatkan dalam penyaluran KPR RS/RSS. Namun dari 30 bank yang telah menandatangani kesepakatan, hanya 6 bank yang turut terlibat dalam penyaluran KPR RS/RSS yaitu BTN dan beberapa BPD (www.jaknews.com). Selama ini, lembaga keuangan yang berperan besar dan memiliki fokus kegiatan dalam pembiayaan perumahan yaitu BTN. Bank-bank lain masih enggan bergerak dalam penyaluran KPR, terutama KPR RS/RSS karena KPR RS/RSS merupakan kredit jangka panjang 5-20 tahun yang ditujukan bagi kelompok sasaran yang berupa masyarakat berpenghasilan rendah. Bagi perbankan, kondisi ini meningkatkan resiko

likuiditas karena kekhawatiran bank terhadap tidak lancarnya pengembalian kredit oleh debitur karena terkait dengan kemampuan masyarakat berpenghasilan rendah yang terbatas (www.republika.co.id). Selanjutnya, sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS belum melibatkan lembaga keuangan mikro, seperti BPR yang lebih dapat dijangkau masyarakat berpenghasilan rendah. Kota Semarang juga belum mempunyai kebijakan khusus yang mendukung dan mengatur mengenai sistem pembiayaan dalam penyediaan perumahan, terutama RS/RSS. Keberadaan kebijakan penting sebagai payung dalam pelaksanaan sistem pembiayaan dalam penyediaan perumahan di Kota Semarang.

Sasaran RS/RSS merupakan masyarakat berpenghasilan rendah yang memiliki kemampuan terbatas dalam membayar. Biasanya pengeluaran masyarakat untuk perumahan berkisar antara 15-20% dari total penghasilan, hampir sama dengan pengeluarannya untuk makan (Reksohadiprodjo & Karseno, 1994:65). Dengan terbatasnya penghasilan maka masyarakat berpenghasilan rendah memiliki kesulitan untuk membiayai RS/RSS. Masyarakat berpenghasilan rendah memiliki posisi tawar yang rendah dalam persaingan untuk mendapatkan perumahan, sehingga seringkali kalah bersaing dengan masyarakat berpenghasilan menengah sampai tinggi. Selain itu masyarakat berpenghasilan rendah juga dihadapkan pada terbatasnya akses mereka untuk menjangkau fasilitas KPR yang disediakan perbankan. Dengan berbagai keterbatasan tersebut menyebabkan penyediaan RS/RSS terkadang kurang tepat sasaran, yaitu jatuh pada kelompok masyarakat berpenghasilan menengah atau tinggi. Padahal masyarakat berpenghasilan menengah sampai tinggi biasanya menjadikan RS/RSS bukan untuk memenuhi kebutuhannya, melainkan lebih sebagai media investasi. Hal ini karena perumahan merupakan barang modal yang tahan lama yang bersifat usaha padat modal (Reksohadiprodjo & Karseno, 1994:65).

Dari uraian di atas dapat dilihat bahwa pada dasarnya masih terdapat permasalahan dalam pelaksanaan sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang, yakni:

1. Belum tersedianya sumber pembiayaan perumahan jangka panjang
2. Adanya *mismatch* dalam mekanisme pembiayaan, yaitu dana jangka pendek yang digunakan untuk membiayai kredit perumahan (KPR) yang jangka panjang
3. Terbatasnya lembaga keuangan yang terlibat pada sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS
4. Rendahnya posisi tawar dan akses masyarakat berpenghasilan rendah terhadap sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS.

Adanya permasalahan pada pelaksanaan sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS tersebut, turut mempengaruhi kinerja dari sistem pembiayaan tersebut. Oleh karena itu yang menjadi pertanyaan penelitian (*question research*) yaitu bagaimana efektivitas sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang.

1.3. Tujuan, Sasaran dan Manfaat Studi

1.3.1. Tujuan Studi

Tujuan dari studi ini yaitu untuk mengidentifikasi tingkat efektivitas sistem pembiayaan KPR yang digunakan dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang.

1.3.2. Sasaran Studi

Untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan tersebut, maka sasaran yang harus dicapai yaitu:

1. Mengidentifikasi sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang.
2. Mengidentifikasi dan menganalisis ketersediaan sumber daya sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS.
3. Mengidentifikasi dan menganalisis kemudahan mekanisme pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS.
4. Mengidentifikasi dan menganalisis keterjangkauan masyarakat terhadap sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS.
5. Mengidentifikasi dan menganalisis ketepatan sasaran sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS
6. Mengidentifikasi dan menganalisis kemampuan memecahkan masalah sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS
7. Menganalisis tingkat efektivitas sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang berdasarkan kriteria:
 - Ketersediaan sumber daya
 - Kemudahan mekanisme
 - Keterjangkauan
 - Ketepatan sasaran
 - Kemampuan memecahkan masalah
8. Merumuskan kesimpulan dan memberikan rekomendasi berdasarkan hasil studi.

1.3.3. Manfaat Studi

Studi ini dilakukan untuk mengidentifikasi tingkat efektivitas sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang. Tingkat efektivitas didasarkan pada pelaksanaan sistem pembiayaan yang menggunakan fasilitas KPR dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang saat ini. Pada masa mendatang, hasil studi ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan maupun sebagai evaluasi dalam menentukan keberlanjutan dari pelaksanaan sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

1.4. Ruang Lingkup Studi

1.4.1. Ruang Lingkup Materi

Sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS merupakan seperangkat unsur yang terkait dengan pendanaan KPR dalam penyediaan RS/RSS. Hal ini berarti ruang lingkup materi yang akan dibahas dalam studi ini hanya mencakup unsur-unsur yang terkait dengan sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS yaitu:

1. Ketersediaan sumber daya pendukung sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang, mencakup sumber pembiayaan, lembaga keuangan pemberi KPR, serta kebijakan yang mengatur tentang pembiayaan KPR RS/RSS bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah di Kota Semarang
2. Mekanisme sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang
3. *Stakeholder* yang terkait dengan pelaksanaan sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang

Pada studi ini sistem pembiayaan yang akan diteliti yaitu sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS yang menggunakan fasilitas KPR RS/RSS. Hal ini dengan pertimbangan sistem tersebut banyak digunakan oleh masyarakat berpenghasilan rendah dalam memperoleh RS/RSS.

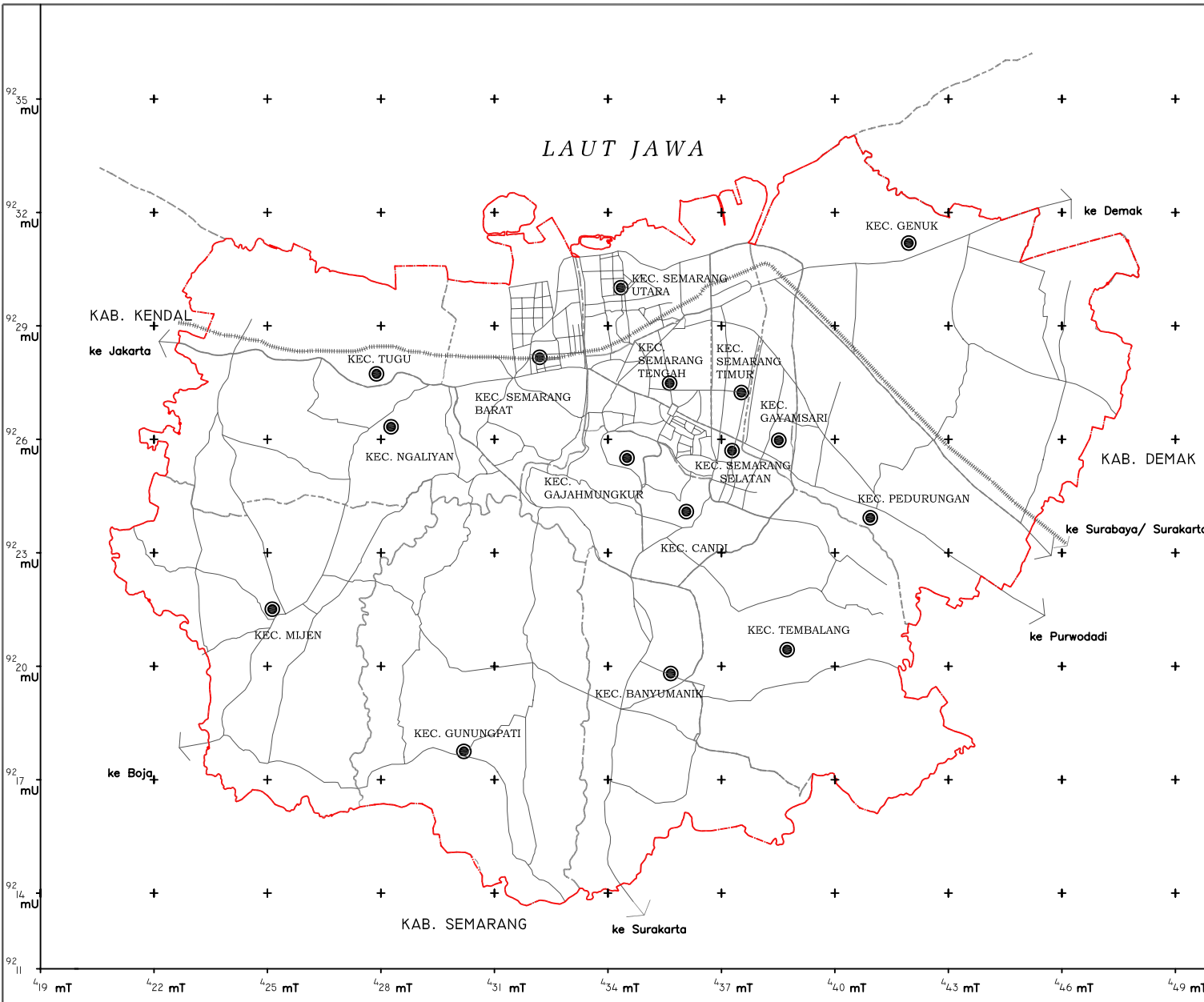
Pada dasarnya materi yang akan dibahas tersebut digunakan untuk mengetahui tingkat efektivitas sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang. Efektivitas biasanya digunakan sebagai alat dalam melakukan evaluasi yang mencerminkan kondisi berdasarkan tolok ukur tertentu. Untuk mengukur efektivitas maka digunakan beberapa kriteria, yaitu:

1. Ketersediaan sumber daya
2. Kemudahan mekanisme
3. Keterjangkauan
4. Ketepatan sasaran
5. Kemampuan memecahkan masalah

Untuk mengetahui lebih jelas mengenai kriteria tersebut, selanjutnya dapat dilihat penjelasannya pada sub bab 1.6.1. Selain hal di atas perlu juga dijelaskan bahwa ruang lingkup materi adalah mencakup sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS T21/T27/T36 di Kota Semarang yang secara formal disediakan oleh pemerintah melalui Perumnas dan swasta (REI).

1.4.2. Ruang Lingkup Wilayah

Ruang lingkup wilayah dalam studi ini yaitu mencakup perumahan sederhana dan sangat sederhana yang disediakan oleh Perumnas dan swasta (REI) di Kota Semarang. Kota Semarang sendiri dibatasi oleh batas-batas sebagai berikut (Gambar 1.1):



JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
 FAKULTAS TEKNIK
 UNIVERSITAS DIPONEGORO

TUGAS AKHIR

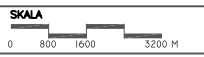
EFEKTIFITAS SISTEM PEMBIAYAAN KPR
 DALAM PENYEDIAAN RS/RSS
 DI KOTA SEMARANG

PETA

WILAYAH STUDI

KETERANGAN

- : Batas Kota Semarang
- : Batas Kecamatan
- : Sungai
- : Jalan Utama
- : Jalan Kereta Api
- : Ibu Kota Kecamatan
- : Wilayah Studi



SUMBER :
 RTRW KOTA SEMARANG, 1999-2005

INSET PETA	NO. GAMBAR
	1.1
HALAMAN	
9	
UTARA	

Utara : Laut Jawa
Timur : Kabupaten Demak
Selatan : Kabupaten Semarang
Barat : Kabupaten Kendal

Pemilihan ruang lingkup wilayah ini didasarkan atas pertimbangan bahwa penyediaan RS/RSS sebagai upaya memenuhi kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah banyak terdapat di kota-kota besar, termasuk Kota Semarang. Sebagai ibu kota Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang diharapkan mampu menyediakan perumahan bagi semua golongan masyarakat, terutama golongan masyarakat berpenghasilan rendah. Penyediaan perumahan untuk golongan masyarakat berpenghasilan rendah diwujudkan dengan penyediaan RS/RSS di beberapa wilayah di Kota Semarang yang pembiayaannya banyak dilakukan melalui KPR RS/RSS. Selain itu Kota Semarang mengalami perkembangan di bidang perumahan yang tergolong pesat dengan ditandai banyak dibangunnya kawasan perumahan. Dengan wilayah studi yang berada di Kota Semarang diharapkan dapat mencerminkan kondisi dari pelaksanaan sistem pembiayaan KPR yang digunakan dalam penyediaan RS/RSS saat ini.

Sedangkan dipilih RS/RSS yang disediakan secara formal oleh Perumnas dan swasta karena yang menggunakan fasilitas KPR dalam pembiayaannya merupakan RS/RSS yang disediakan secara formal baik melalui Perumnas maupun pengembang swasta.

1.5. Kerangka Pemikiran

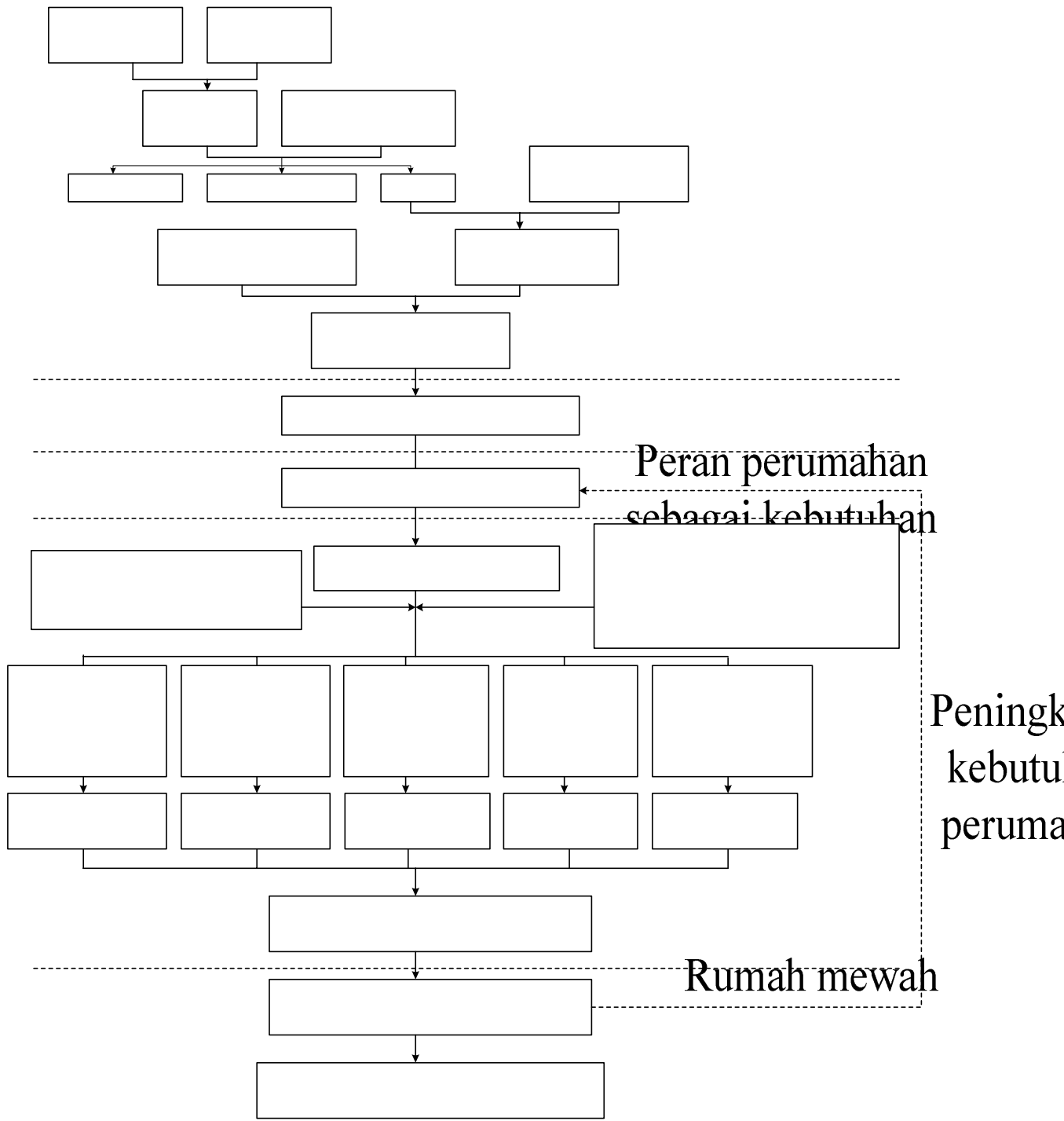
Kerangka pemikiran studi ini didasari adanya fenomena peningkatan jumlah penduduk yang terjadi tiap tahunnya di Kota Semarang. Seiring peningkatan jumlah penduduk di Kota Semarang, maka meningkat pula kebutuhan perumahan di Kota Semarang. Terkait dengan posisi perumahan sebagai kebutuhan dasar manusia, maka perlu upaya pemenuhan terhadap kebutuhan perumahan. Pemenuhan kebutuhan perumahan terkait dengan tingkat sosial ekonomi penduduk, yang dipengaruhi oleh tingkat penghasilan.

Sebagian penduduk Kota Semarang merupakan penduduk berpenghasilan rendah, yang salah satu upaya pemenuhan kebutuhan perumahannya dilakukan melalui RS/RSS. Penyediaan RS/RSS perlu didukung sistem pembiayaan, salah satunya melalui KPR untuk RS/RSS. Namun, pada kenyatannya masih terdapat permasalahan dalam pelaksanaan sistem pembiayaan tersebut, sehingga yang menjadi pertanyaan penelitian yaitu bagaimana efektivitas sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS. Oleh karena itu, studi ini bertujuan untuk mengidentifikasi tingkat efektivitas sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS.

Langkah pertama yang dilakukan dalam studi ini yaitu melakukan identifikasi dan analisis terhadap sistem pembiayaan KPR yang digunakan dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang. Langkah ini bertujuan untuk mengetahui karakteristik sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan

RS/RSS di Kota Semarang yang mencakup ketersediaan sumber daya (infrastruktur finansial), kemudahan mekanisme, keterjangkauan, ketepatan sasaran, dan kemampuan memecahkan masalah dalam pelaksanaan sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang. Hasil dari kesemua analisis tersebut nantinya akan menjadi input dalam analisis tingkat efektivitas sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang. Analisis ini bertujuan untuk menilai tingkat efektivitas sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang berdasarkan beberapa kriteria, yaitu ketersediaan sumber daya, kemudahan mekanisme, keterjangkauan, ketepatan sasaran dan kemampuan memecahkan masalah.

Dalam melakukan analisis, diperlukan kajian terhadap literatur dan data mengenai pelaksanaan sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS. Kajian literatur ini diperlukan untuk mendapatkan sudut pandang yang berbeda dari permasalahan yang ada dan membandingkan antara kondisi di lapangan dengan kondisi dalam kajian literatur. Hasil dari tingkat efektivitas sistem pembiayaan tersebut, digunakan sebagai masukan dalam rekomendasi mengenai sistem pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.



Sumber: Hasil Analisis, 2005

Gambar 1.2
Kerangka Pemikiran Studi
Efektivitas Sistem Pembiayaan KPR dalam Penyediaan RS/RSS di Kota Semarang

Sistem
menduk

1.6. Pendekatan dan Metode Penelitian

1.6.1. Definisi Operasional

Sebelum melangkah lebih lanjut, perlu didefinisikan terlebih dahulu mengenai beberapa definisi operasional yang akan digunakan dalam penelitian ini.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, efektif merupakan sesuatu yang berpengaruh dan dapat membawa hasil atau berhasil guna (KBBI, 2001). Sedangkan menurut Dunn, efektivitas adalah suatu kriteria yang menunjukkan bahwa suatu alternatif yang direkomendasikan mempunyai hasil yang baik atau memberikan pengaruh sesuai yang diinginkan (Dunn, 1999:272). Selain itu, efektivitas juga dapat dilihat dari kemampuannya untuk memecahkan masalah dan kemampuannya untuk bisa dilaksanakan (Chapin dan Kaiser, 1979:485). Kedua definisi diatas menunjukkan bahwa efektivitas mencerminkan sebuah kondisi yang merupakan hasil dari sebuah penilaian dengan tolok ukur tertentu.

Hasil penilaian efektivitas dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam menentukan keputusan di masa mendatang. Hal ini senada dengan pendapat Sawicki yang menyebutkan bahwa efektivitas dapat digunakan sebagai alat evaluasi di masa mendatang (Sawicki, 1993:208). Jadi efektivitas mencerminkan kinerja suatu hal (kebijakan, sistem, pedoman, dan lain-lain) yang dapat berpengaruh pada keberlanjutan pelaksanaannya pada masa mendatang.

Sesuai dengan tujuan penelitian yaitu mengidentifikasi efektivitas sistem pembiayaan KPR yang digunakan dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang, maka penelitian ini menggunakan beberapa kriteria dalam penilaian efektivitas, yaitu:

1. Ketersediaan sumber daya (Bertrand Renaud, 1998: 67)

Suatu sistem dikatakan efektif jika didukung ketersediaan sumber daya. Ketersediaan sumber daya tersebut dapat dilihat berdasarkan ketersediaan infrastruktur finansial pendukung sistem pembiayaan tersebut yang mencakup:

- o sumber pembiayaan perumahan jangka panjang
- o lembaga keuangan yang terlibat dalam sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang
- o kebijakan atau regulasi yang mengatur pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS

2. Kemudahan mekanisme (Chapin dan Kaiser, 1979:485).

Suatu sistem dikatakan efektif jika mekanisme pembiayaan untuk penyediaan RS/ RSS dalam sistem tersebut mudah dijalankan oleh *stakeholder* yang terkait dalam sistem pembiayaan ini. *Stakeholder* yang dimaksud yaitu:

- o Lembaga keuangan (bank penyalur KPR)
- o Pengembang (Perumnas dan pengembang swasta)
- o Masyarakat (kelompok sasaran RS/RSS)

3. Keterjangkauan (Reksohadiprodo & Karseno, 1994:65; Keane dalam Yusminar, 2002; Yusminar, 2002)

Suatu sistem pembiayaan dikatakan efektif jika terjangkau oleh masyarakat. Keterjangkauan terhadap rumah merupakan kemampuan dan kemauan suatu rumah tangga untuk mengeluarkan sebagian pendapatannya untuk biaya perumahan (Yusminar, 2002). Menurut Turner keterjangkauan ini memperhatikan beberapa hal diantaranya :

1. Pendapatan masyarakat yang berkaitan dengan kemampuan membayar
2. Harga yang harus dibayar untuk pengadaan perumahan

Sistem pembiayaan KPR RS/RSS dapat dikatakan efektif jika pengeluaran masyarakat untuk perumahan berkisar antara 15-20% dari penghasilan, hampir sama dengan pengeluarannya untuk makan (Reksohadiprodo & Karseno, 1994:65).

4. Ketepatan sasaran (Dunn, 1999:272)

Sistem pembiayaan KPR RS/RSS dapat dikatakan efektif jika memiliki kemampuan ketepatan sasaran, yaitu tepatnya penyediaan RS/RSS bagi keluarga/rumah tangga yang baru pertama kali memiliki rumah dan termasuk ke dalam kelompok masyarakat berpenghasilan rendah. Kelompok sasaran dibagi menjadi 3 berdasarkan tingkat penghasilan, yaitu (Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat, 2004):

1. Kelompok I berpenghasilan Rp 900 ribu-Rp 1,5 juta
2. Kelompok II berpenghasilan Rp 500 ribu-Rp 900 ribu
3. Kelompok III berpenghasilan Rp 350 ribu-Rp 500 ribu.

5. Kemampuan memecahkan masalah (Chapin dan Kaiser, 1979:485)

Sistem pembiayaan KPR RS/RSS dapat dikatakan efektif jika memiliki kemampuan untuk memecahkan permasalahan dalam penyediaan RS/RSS, yaitu :

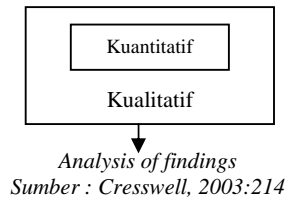
1. Belum beroperasinya sumber pembiayaan perumahan jangka panjang
2. Adanya *mismatch* dalam mekanisme pembiayaan, yaitu dana jangka pendek yang digunakan untuk membiayai kredit perumahan (KPR) yang jangka panjang
3. Terbatasnya lembaga keuangan yang terlibat pada sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS
4. Rendahnya posisi tawar dan akses masyarakat berpenghasilan rendah terhadap sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS.

1.6.2. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan rasionalistik yang didasari penggunaan logika sebagai dasar penelitian. Pendekatan rasionalistik berorientasi pada upaya memahami fenomena secara menyeluruh yang mengarah pada pencarian esensi dan kesimpulan dengan mengungkap makna dan interpretasi terhadap pemahaman obyek yang diteliti (Danim, 2002:9). Penelitian ini

bukan bertujuan untuk membuat generalisasi, namun hasil dari penelitian kualitatif dapat ditransfer pada situasi tertentu yang karakteristiknya sama atau relatif sama (Danim, 2002:36-37).

Pendekatan rasionalistik berperan sebagai pendekatan studi, yang didukung dengan penggunaan gabungan metode kualitatif dan kuantitatif dalam analisisnya. Penggunaan kedua metode dilakukan dengan pertimbangan sesuai dengan tujuan penelitian. Berikut akan dikemukakan strategi penggunaan metode dalam penelitian ini.

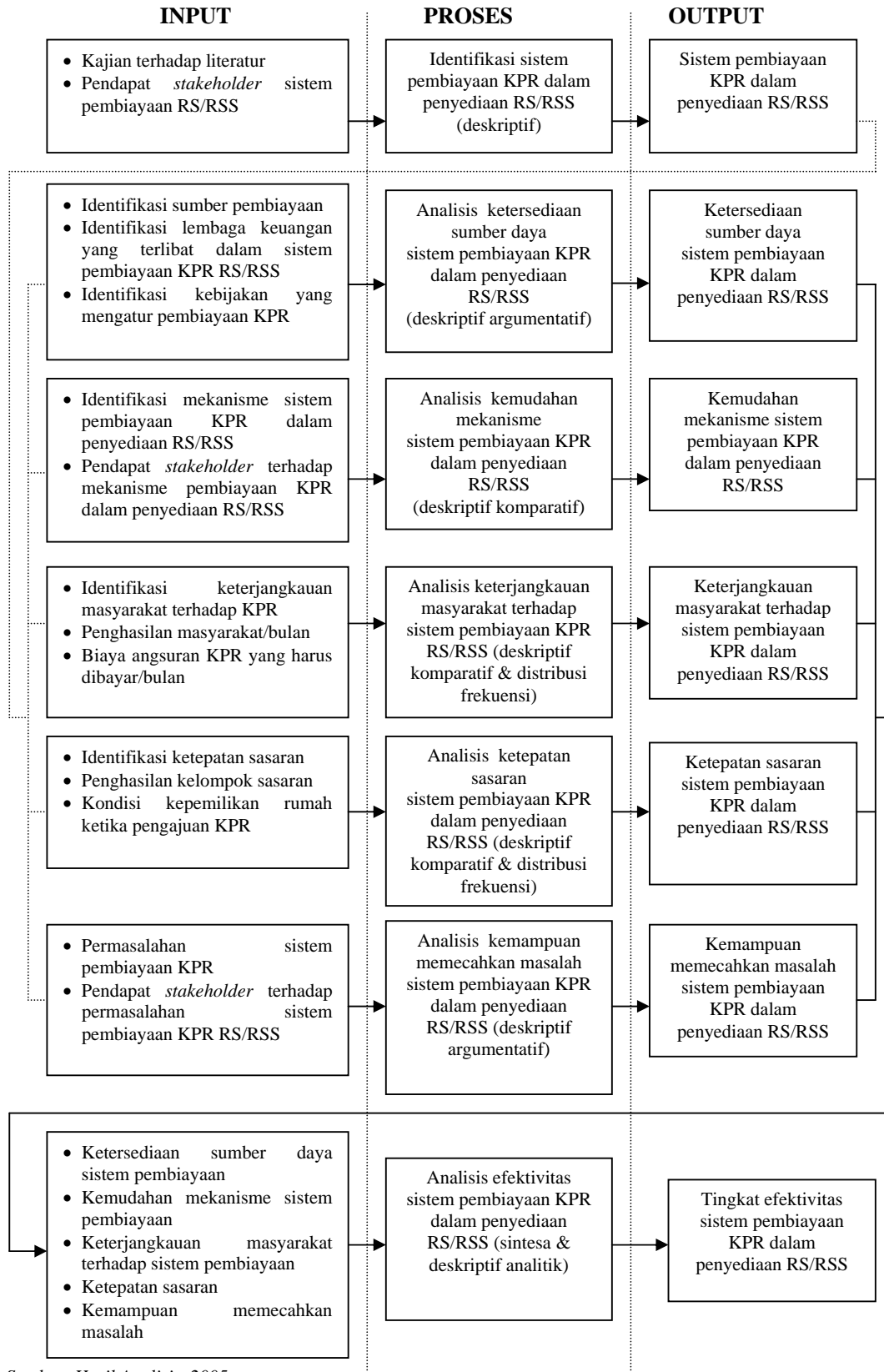


Gambar 1.3
Metode Penelitian Efektivitas Sistem Pembiayaan KPR
dalam Penyediaan RS/RSS di Kota Semarang

Pendekatan studi dilakukan dengan *concurrent nested strategy*. Dari diagram di atas dapat diketahui bahwa metode kualitatif menjadi prioritas utama dalam penelitian. Pada penelitian ini metode kuantitatif digunakan sebagai pendukung metode kualitatif yang digunakan. Pada dasarnya metode kualitatif pada penelitian ini didasari pada pendekatan rasionalistik, yang bertujuan mencari kesimpulan melalui interpretasi terhadap fenomena dan pemahaman obyek yang diteliti. Sehingga pada akhirnya dapat diketahui efektivitas sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS melalui interpretasi dari pendapat responden yang menjadi *stakeholder* dalam penelitian. Metode kuantitatif digunakan untuk mengolah data hasil kuesioner. Sedangkan metode kualitatif dipakai hampir pada seluruh analisis, mulai dari identifikasi sistem pembiayaan KPR yang digunakan dalam penyediaan RS/RSS sampai pada deskripsi hasil analisis tingkat efektivitas sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang.

1.6.3. Kerangka Keterkaitan Analisis

Kerangka keterkaitan analisis digunakan untuk mengetahui keterkaitan dari setiap analisis dan digunakan sebagai kerangka berpikir dalam menganalisis fenomena yang terjadi agar terstruktur dengan baik. Pada keterkaitan analisis dapat diketahui input, proses dan output setiap analisis. Berikut kerangka keterkaitan pada penelitian ini:



Sumber: Hasil Analisis, 2005

Gambar 1.4
Kerangka Keterkaitan Analisis
Efektivitas Sistem Pembiayaan KPR dalam Penyediaan RS/RSS di Kota Semarang

1.6.4. Metode dan Teknik Analisis

Dalam sebuah penelitian, metode dan teknik analisis memiliki peran penting. Hal ini karena pemilihan metode dan teknik analisis akan mempengaruhi ketepatan dan keakuratan hasil penelitian. Selain didasarkan pada tujuan penelitian, pemilihan metode dan teknik analisis juga didasarkan dari pendekatan penelitian. Berdasarkan tujuan dan pendekatan penelitian, maka metode yang digunakan yaitu penggabungan antara metode kualitatif dan kuantitatif, dengan metode kualitatif sebagai prioritas utama dalam penelitian. Penggunaan metode kualitatif dilakukan pada hampir setiap bagian di penelitian ini, dimulai dari proses identifikasi sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang sampai pada analisis untuk menilai efektivitas sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang. Sedangkan metode kuantitatif digunakan sebagai pendukung metode kualitatif, yaitu untuk mengolah data hasil kuesioner melalui distribusi frekuensi. Hasil dari pengolahan data kuesioner tersebut digunakan untuk mendukung metode kualitatif.

Penelitian efektivitas sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang dilakukan dengan berdasarkan:

- Identifikasi sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS

Identifikasi ini digunakan untuk mendeskripsikan hal-hal yang terkait dengan sistem pembiayaan KPR yang digunakan dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang. Identifikasi ini dilakukan dengan metode kualitatif, yaitu dengan teknik deskriptif. Hal ini dilakukan dengan mencari informasi mengenai sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang melalui *stakeholder* yang terkait. Informasi ini diperoleh dari kajian literatur dan pendapat *stakeholder* sistem pembiayaan ini. Informasi ini mencakup:

- Sumber daya sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS
- Mekanisme sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS
- Keterjangkauan masyarakat terhadap sistem pembiayaan KPR

Informasi tersebut kemudian disajikan dalam bentuk deskripsi untuk menggambarkan sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang. Selain didasarkan pada data responden, deskripsi sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS tersebut juga didasarkan literatur yang ada.

- Analisis ketersediaan sumber daya sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS

Analisis ini digunakan untuk mengidentifikasi ketersediaan sumber daya dalam mendukung pelaksanaan sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang. Analisis ini menggunakan metode kualitatif dengan teknik deskriptif argumentatif. Pada analisis ini digambarkan dan dijelaskan pendapat responden beserta argumennya mengenai ketersediaan sumber daya, yang menyangkut ketersediaan sumber pembiayaan, lembaga keuangan yang

terlibat, dan kebijakan yang mengatur sistem pembiayaan KPR. Pendapat tersebut digunakan sebagai pertimbangan dalam melakukan analisis ketersediaan sumber daya, sehingga analisis ini menjelaskan ketersediaan sumber daya dalam mendukung sistem pembiayaan melalui KPR RS/RSS yang disertai dengan argumennya.

- Analisis kemudahan mekanisme pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS
Analisis ini digunakan untuk mengidentifikasi kemudahan mekanisme sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang. Analisis ini menggunakan metode kualitatif dengan teknik deskriptif komparatif, yaitu dengan membandingkan pendapat responden mengenai mekanisme pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS, yang menyangkut mekanisme penyaluran KPR dari sumber pembiayaan hingga sampai pada debitur KPR RS/RSS.
- Analisis tingkat keterjangkauan masyarakat terhadap KPR RS/RSS
Analisis ini bertujuan untuk mengidentifikasi keterjangkauan masyarakat kelompok sasaran terhadap sistem pembiayaan KPR. Aspek keterjangkauan ini terkait dengan kemauan dan kemampuan kelompok masyarakat sasaran dalam memperoleh RS/RSS. Analisis ini dilakukan dengan metode kualitatif dengan teknik deskriptif komparatif yaitu dengan membandingkan tingkat penghasilan masyarakat per bulan dengan biaya angsuran KPR yang harus dibayar per bulan. Analisis ini didukung dengan metode kuantitatif melalui distribusi frekuensi untuk mengetahui kemampuan masyarakat dalam menjangkau KPR RS/RSS berdasarkan hasil kuesioner.
- Analisis ketepatan sasaran
Analisis ini bertujuan untuk mengidentifikasi ketepatan sasaran sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS, yaitu bagi rumah tangga yang baru memiliki rumah dan dengan tingkat penghasilan tertentu (antara Rp 350 ribu sampai Rp 1,5 juta) yang telah ditetapkan sebagai kelompok sasaran. Analisis ini dilakukan dengan metode kualitatif dengan teknik deskriptif komparatif yaitu dengan membandingkan kondisi masyarakat sebagai debitur RS/RSS tersebut dengan kelompok sasaran RS/RSS yang telah ditetapkan.
- Analisis kemampuan memecahkan masalah
Analisis ini dilakukan dengan metode kualitatif, yaitu dengan teknik deskriptif argumentatif. Analisis ini dilakukan dengan menggambarkan permasalahan dalam pelaksanaan sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang dan pendapat responden terkait terhadap permasalahan tersebut. Informasi ini diperoleh dari wawancara dengan *stakeholder* dalam sistem pembiayaan tersebut. Input tersebut kemudian dianalisis sehingga dapat diketahui kemampuan sistem tersebut dalam memecahkan permasalahan. Pada teknik ini, selain mendasarkan pada interpretasi data responden, peneliti juga mengeluarkan argumentasi mengenai kemampuan sistem tersebut dalam memecahkan permasalahan tersebut.

- Analisis tingkat efektivitas sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS

Analisis ini digunakan untuk mengetahui tingkat efektivitas dari sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS. Pada dasarnya analisis ini merupakan muara dari analisis sebelumnya, sehingga hasil analisis sebelumnya yang mencakup ketersediaan sumber daya, kemudahan mekanisme, keterjangkauan, kemampuan pencapaian tujuan dan kemampuan memecahkan masalah menjadi input dalam analisis ini.

Metode kualitatif digunakan untuk mensintesis hasil dari analisis yang telah dilakukan melalui teknik deskriptif analitik. Analisis ini bersifat komprehensif yang merupakan sintesis dari hasil analisis yang telah dilakukan sebelumnya, yang nantinya akan menghasilkan output berupa tingkat efektivitas sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang berdasarkan hasil kelima analisis tersebut. Tujuan dari teknik deskriptif analitik ini yaitu menjadi analisis yang bersifat komprehensif dengan cara mensintesis hasil dari kelima analisis sebelumnya.

1.6.5. Teknik Sampling

- **Jumlah Populasi**

Populasi dalam penelitian ini yaitu RS/RSS yang dikembangkan oleh Perumnas maupun pengembang swasta anggota REI pada lima tahun terakhir. Hal ini dengan pertimbangan debitur RS/RSS pada lokasi ini masih mengingat dengan baik pelaksanaan sistem pembiayaan dalam perolehan rumah tersebut. Populasi yang akan dijadikan sampel yaitu sebagai berikut:

TABEL I.1
JUMLAH POPULASI DALAM PENELITIAN

Pengembang	Perumahan	Lokasi	Tipe	Populasi	Total
Perumnas	• Bukit Sendangmulyo	Sendangmulyo, Kecamatan Tembalang	RSS 21 RS 21 RS 36	96 392 284	772
	• Bukit Beringin Lestari	Beringin, Kecamatan Ngaliyan	RSS 36 RS 21 RS 36	365 652 161	
Swasta	• Kipang Permai dan Graha Sendang Mulyo	Sendangmulyo, Kecamatan Tembalang	RS 21 RS 27 RS 36	200 135 115	450
Jumlah				2400	2400

Sumber: Penyediaan RS/RSS oleh Perumnas dan REI, 2004

- **Jumlah Sampel**

Jumlah sampel diambil sedemikian rupa sehingga setiap populasi penelitian (masyarakat) memiliki kesempatan yang sama untuk dipilih sebagai sampel. Untuk menentukan jumlah sampel digunakan fungsi matematis (Kartono, 1996:156):

$$n = \frac{N}{Nd^2 + 1}$$

Keterangan :

n : jumlah sampel

N : jumlah populasi (konsumen RS/RSS)

d : derajat kecermatan

Nilai derajat kesalahan yang diambil sebesar 10 %. Hal ini mengandung pengertian bahwa pengambilan sampel akan mempunyai kepercayaan sebesar 90%. Dengan berdasarkan perhitungan tersebut, berikut ditampilkan jumlah sampel yang akan diambil dalam penelitian:

$$\begin{aligned} n &= \frac{2400}{2400 (0,1)^2 + 1} \\ &= 96 \text{ sampel} \end{aligned}$$

- **Teknik Pemilihan Sampel**

Teknik sampling merupakan suatu teknik pemilihan sampel untuk mendapatkan data dan informasi mengenai populasi yang diteliti. Teknik sampling yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari dua tahap (*two stage sampling*), yaitu:

- o Pada proses pemilihan lokasi penelitian

Pada proses pemilihan lokasi penelitian digunakan sampel bertujuan (*purposive sampling*). Hal ini bertujuan untuk lebih menggali informasi yang didapat dari responden mengenai hal-hal yang terkait dengan penelitian (Neuman, 2000:198). Alasan penggunaan sampel bertujuan yaitu:

- Dengan bentuk sampel bertujuan, akan diperoleh lokasi penelitian yang berupa kawasan perumahan untuk jenis RS/RSS yang dikembangkan oleh Perumnas dan pengembang swasta pada lima tahun terakhir.
- Dengan bentuk sampel bertujuan akan diperoleh pula responden yang merupakan debitur KPR RS/RSS dan masih mengingat dengan baik sistem pembiayaan RS/RSS di Kota Semarang.

Kriteria tersebut harus diperhatikan dalam pengambilan sampel agar penelitian yang dilakukan memiliki tingkat ketelitian yang tinggi dan hasil studi benar-benar dapat dipercaya.

- o Pada pemilihan responden

Pada proses pemilihan responden digunakan *stratified random sampling*. Sampel ini diambil untuk konsumen RS/RSS pada lokasi penelitian yang menggunakan fasilitas KPR BTN

dan masih mengingat dengan baik sistem pembiayaan yang digunakan dalam memperoleh RS/RSS. Pengambilan sampel dilakukan pada masing-masing lokasi perumahan dengan memilih responden berdasarkan strata tipe rumah. Jumlah sampel tersebut diambil secara proporsional berdasarkan jumlah populasinya di masing-masing lokasi penelitian. Berdasarkan hal tersebut maka sampel dalam penelitian ini yaitu:

- Bukit Sendangmulyo (Perumnas)

$$n_1 = \frac{772}{2400} \times 96 = 30,88 \approx 31 \text{ sampel}$$

- Bukit Beringin Lestari (Perumnas)

$$n_2 = \frac{1178}{2400} \times 96 = 47,12 \approx 48 \text{ sampel}$$

- Kipang Permai dan Graha Sendang Mulyo

$$n_3 = \frac{450}{2400} \times 96 = 18 \text{ sampel}$$

Untuk mengetahui lebih jelas mengenai jumlah dan sebaran sampel pada masing-masing kawasan perumahan yang diteliti dapat dilihat pada tabel berikut:

TABEL 1.2
JUMLAH DAN SEBARAN SAMPEL PADA LOKASI PENELITIAN
EFEKTIVITAS SISTEM PEMBIAYAAN KPR RS/RSS DI KOTA SEMARANG

Pengembang	Perumahan	Lokasi	Tipe	Populasi	Total	Sampel
Perumnas	• Bukit Sendangmulyo	Sendangmulyo, Kecamatan Tembalang	RSS 21	96	772	4
			RS 21	392		16
			RS 36	284		12
	• Bukit Beringin Lestari	Beringin, Kecamatan Ngaliyan	RSS 36	365	1178	15
			RS 21	652		27
			RS 36	161		7
Swasta	• Kipang Permai dan Graha Sendang Mulyo	Sendangmulyo, Kecamatan Tembalang	RS 21	200	450	8
			RS 27	135		6
			RS 36	115		5
Jumlah				2400	2400	100

Sumber: Hasil Perhitungan Peneliti, 2005

Total sampel yang akan diambil yaitu 100 sampel. Jumlah ini melebihi dari perhitungan sampel yang semula berjumlah 96 untuk semua populasi karena adanya pembulatan ke atas untuk sampel di masing-masing lokasi. Hal ini bertujuan agar sampel tersebut lebih mampu mewakili populasi yang ada.

1.7. Keaslian Penelitian

Studi ini dilakukan untuk mengetahui sejauh mana efektivitas sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang. Sampai saat ini penelitian mengenai penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah telah banyak dilakukan. Berikut ini merupakan beberapa penelitian yang terkait dengan penelitian yang akan dilakukan.

TABEL I.3
KEASLIAN PENELITIAN EFEKTIVITAS SISTEM PEMBIAYAAN KPR
DALAM PENYEDIAAN RS/RSS DI KOTA SEMARANG

No	Peneliti	Judul	Materi Penelitian	Lokasi	Hasil Penelitian
1.	Loes Irene	Studi Komparasi Alternatif Sumber Pembiayaan Pengadaan RS/RSS di Wilayah Pengembangan Jabotabek	Pengidentifikasian dan komparasi terhadap alternatif-sumber pembiayaan pengadaan RS/RSS	Jabotabek, 1999	Alternatif yang paling sesuai sebagai sumber pembiayaan pengadaan RS/RSS adalah pelaksanaan tabungan perumahan pegawai yang dijadikan sumber dana bagi lembaga SMF di pasar modal.
2.	Yusminar	Analisis Pasar Perumahan di Kota Semarang	Tingkat pendapatan masyarakat Kota Semarang dan tipe rumah	Semarang, 2002	Terdapat keterkaitan antara tingkat pendapatan dengan pasar perumahan
3.	Erma Kusumaningsih	Efektivitas Sistem Pembiayaan KPR dalam Penyediaan RS/RSS di Kota Semarang	Pengidentifikasian sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang dan analisis terhadap sistem tersebut berdasar kriteria yang ditetapkan	Semarang, 2005	Tingkat efektivitas sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang

Sumber : Hasil Studi Kepustakaan, 2005

Terdapat hal yang membedakan studi ini dengan studi yang lain. Pada studi lain lebih cenderung pada upaya penyediaan perumahan baik itu dengan mengetahui pasar perumahan, sumber pembiayaan maupun upaya penyediaan perumahan yang lain. Namun diantara penelitian tersebut belum ada yang menguraikan sistem pembiayaan perumahan yang ada dan bagaimana efektivitas sistem pembiayaan tersebut dalam penyediaan perumahan. Penelitian ini juga mengambil obyek mengenai sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang yang sebelumnya belum pernah dilakukan penelitian mengenai hal tersebut.

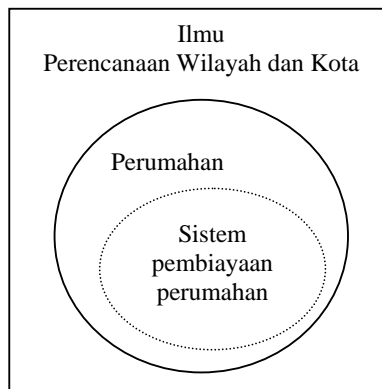
Studi ini penting dilakukan, mengingat hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan dalam menentukan keberlanjutan penggunaan sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang.

1.8. Posisi Penelitian

Perumahan merupakan bagian integral dalam sebuah kota yang aktivitasnya terkait dengan aktivitas perkotaan yang lain. Biasanya perumahan menempati guna lahan yang besar dalam suatu kota karena terkait dengan kedudukan perumahan sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia yang harus dipenuhi. Selain itu perumahan juga merupakan media untuk melakukan investasi karena perumahan merupakan modal tetap dalam ekonomi (Buckley, 1996:12). Oleh karena itu perumahan menempati peran penting dalam mendukung perkembangan suatu kota.

Terkait dengan penyediaan perumahan bagi masyarakat, RS/RSS merupakan salah satu upaya penyediaan perumahan untuk golongan masyarakat berpenghasilan rendah. Untuk mendukung keberlanjutan penyediaan RS/RSS diperlukan sistem pembiayaan yang efektif dalam penyediaan RS/RSS tersebut. Sistem pembiayaan yang efektif akan dapat menjamin keberlanjutan upaya penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah secara formal. Hal ini tentu akan berpengaruh bagi aktivitas perkotaan yang lain baik langsung maupun tak langsung.

Oleh karena itu kajian untuk menilai efektivitas sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang menjadi bagian dari studi perencanaan wilayah dan kota. Posisi penelitian dapat dilihat pada gambar berikut:



Sumber: Hasil Analisis, 2005

Gambar 1.5
Posisi Penelitian
Efektivitas Sistem Pembiayaan KPR dalam Penyediaan RS/RSS di Kota Semarang

1.9. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan dalam penyusunan tugas akhir ini yaitu:

Bab I Pendahuluan

Bab ini berisi latar belakang penelitian yang dilanjutkan dengan perumusan permasalahan, tujuan, sasaran dan manfaat penelitian, ruang lingkup penelitian, kerangka pemikiran, pendekatan dan metode penelitian serta keaslian penelitian.

Bab II Sistem Pembiayaan KPR dalam Penyediaan RS/RSS

Bab ini berisi definisi mengenai sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS, kajian mengenai penyediaan perumahan dan kaitannya dengan ekonomi masyarakat, kebijakan penyediaan RS/RSS dan pembiayaannya serta kajian mengenai sistem pembiayaan perumahan, termasuk berbagai hal yang terkait dengan sistem tersebut.

Bab III Gambaran Umum Penyediaan Perumahan di Kota Semarang

Bab ini berisi kondisi penyediaan perumahan, khususnya RS/RSS di Kota Semarang oleh pemerintah dan swasta serta karakteristik sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS.

Bab IV Analisis dan Efektivitas Sistem Pembiayaan KPR dalam Penyediaan RS/RSS di Kota Semarang

Bab ini berisi tentang analisis ketersediaan sumber daya, analisis kemudahan mekanisme pembiayaan, analisis tingkat keterjangkauan, analisis kemampuan ketepatan sasaran dan analisis kemampuan memecahkan permasalahan sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang serta sintesis analisis untuk menilai efektivitas sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang.

Bab V Kesimpulan dan Rekomendasi

Bab ini berisi kesimpulan dan rekomendasi berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan.

BAB II

SISTEM PEMBIAYAAN KPR DALAM PENYEDIAAN RS/RSS

2.1. Definisi dan Istilah yang Berhubungan dengan Efektivitas Sistem Pembiayaan KPR dalam Penyediaan RS/RSS

Sebelum menginjak ke pembahasan yang lebih lanjut, perlu dipahami beberapa pengertian yang berhubungan dengan efektivitas sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang.

Menurut Dunn, efektivitas adalah suatu kriteria yang menunjukkan bahwa suatu hal yang dikaji mempunyai hasil yang baik atau memberikan pengaruh sesuai yang diinginkan (Dunn, 1999:272). Efektivitas juga dapat dilihat dari kemampuannya untuk memecahkan masalah dan kemampuannya untuk bisa dilaksanakan (Chapin dan Kaiser, 1979:485). Kedua definisi diatas menunjukkan bahwa efektivitas mencerminkan sebuah kondisi yang merupakan hasil penilaian dengan tolok ukur tertentu. Hasil dan pengaruh yang baik merupakan kriteria yang diungkapkan oleh Dunn dalam menunjukkan efektivitas. Sedangkan Chapin dan Kaiser lebih menilai efektivitas dari kemampuannya menyelesaikan masalah dan kemudahannya untuk diaplikasikan di lapangan. Jadi sesuatu disebut efektif apabila mudah diaplikasikan dan mempunyai dampak positif bagi tercapainya suatu tujuan serta mampu memecahkan permasalahan yang dihadapi.

Hasil penilaian efektivitas ini dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam menentukan keputusan di masa mendatang. Hal ini senada dengan pendapat Sawicki yang menyebutkan bahwa efektivitas dapat digunakan sebagai alat evaluasi di masa mendatang (Sawicki, 1986:208). Jadi efektivitas akan mencerminkan kinerja suatu hal baik berupa kebijakan, sistem, pedoman, ataupun yang lain. Bila efektivitasnya baik akan memungkinkan suatu kebijakan ataupun sistem akan digunakan lagi pada masa mendatang, namun bila suatu hal dinilai kurang efektif maka akan mempengaruhi keberlanjutan pelaksanaan sistem tersebut.

Pengertian dari efektivitas sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS yaitu:

- Efektivitas diartikan sebagai keberhasilan (tentang usaha, tindakan) (KBBI, 2001:284)
- Sistem merupakan perangkat unsur yang secara teratur saling berkaitan sehingga membentuk suatu totalitas (KBBI, 2001:1076). Sistem dapat berupa kesatuan yang terdiri atas jaringan kerja kausal dari bagian-bagian yang saling bergantung (Simatupang, 1995:5)
- Pembiayaan didefinisikan sebagai hal yang berhubungan dengan biaya, pendanaan, keuangan, simpanan (KBBI, 2001;147).

- Dari definisi tersebut, efektivitas sistem pembiayaan perumahan dapat diartikan sebagai penilaian keberhasilan dari perangkat unsur yang saling terkait dengan pendanaan perumahan.
- Penyediaan dapat diartikan sebagai proses, cara, perbuatan menyediakan (KBBI, 2001).
- Rumah Sederhana (RS) menurut Kepmen Pekerjaan Umum No. 20/KPTS/1986 yaitu:
 - Tempat kediaman yang layak dihuni dan harganya terjangkau oleh masyarakat yang berpenghasilan rendah dan sedang. Dalam jenisnya terbagi atas dua, yaitu rumah sederhana berlantai satu dan rumah sederhana berlantai dua atau maisonete.
 - Rumah sederhana tidak bersusun dengan luas lantai bangunan 21 m² (T-21), 27 m² (T-27) dan 36 m² (T-36), sekurang-kurangnya memiliki kamar mandi dengan WC, dan ruang serbaguna yang dibangun di atas tanah dengan luas kavling 60-200 m² dengan biaya pembangunan per-m² untuk pembangunan rumah dinas tipe C yang berlaku.
- Rumah Sangat Sederhana (RSS) menurut Permen Pekerjaan Umum No. 54/PRT/1991 yaitu :
 - Sekelompok tempat kediaman yang pada tahap awalnya dibangun dengan menggunakan bahan bangunan berkualitas sangat sederhana dan dilengkapi dengan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial.
 - Rumah tidak bersusun dengan luas lantai 21 m² (T-21), 27 m² (T-27), dan 36 m² (T-36) dan sekurang-kurangnya memiliki kamar mandi, WC dan ruang serbaguna dengan biaya pembangunan per-m² sekitar setengah dari biaya pembangunan tertinggi untuk RS.

Dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS merupakan perangkat unsur yang terkait dengan pendanaan dalam penyediaan RS/RSS. Sistem pembiayaan yang dikaji dalam penelitian ini yaitu sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS melalui fasilitas KPR. KPR sendiri merupakan pinjaman yang didukung dengan kolateral berupa properti (rumah) serta merupakan sebuah perjanjian kontrak antara kreditor dan debitur, yang berarti debitur menyerahkan pertanggungjawaban propertinya sebagai jaminan atas pembayaran utang atas pembelian properti tersebut. Sementara yang dimaksud RS/RSS disini yaitu RS/RSS yang disediakan secara formal baik oleh Perumnas maupun pengembang swasta (anggota REI).

Jadi pada dasarnya efektivitas sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS dapat diartikan sebagai suatu studi untuk mengukur tingkat efektivitas dari perangkat unsur yang terkait dengan pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang. Perangkat unsur tersebut mencakup (Renaud, 1998:767):

- Sumber daya pendukung sistem pembiayaan yang terkait dengan infrastruktur finansial yang mencakup sumber pembiayaan perumahan, lembaga keuangan (bank pemberi KPR), serta kebijakan yang mengatur tentang pembiayaan KPR RS/RSS.
- Mekanisme sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang

- *Stakeholder* sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang.

2.2. Perumahan Sebagai Kebutuhan Dasar

Menurut GBHN perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar bagi peningkatan kualitas hidup manusia sehingga pengembangan perumahan yang sehat dan layak bagi masyarakat Indonesia merupakan wadah untuk pengembangan sumber daya masyarakat. Walaupun begitu perumahan tidak dapat dilihat sekedar sebagai suatu benda mati atau sarana kehidupan semata-mata, tetapi lebih dari itu perumahan merupakan suatu proses bermukim, kehadiran manusia dalam menciptakan ruang hidup di lingkungan masyarakat dan alam sekitarnya. Keadaan perumahan di suatu tempat mencerminkan taraf hidup, kesejahteraan, kepribadian, dan peradaban manusia penghuninya, suatu masyarakat, atau suatu bangsa (Yudhohusodo, 1991:1). Kedua uraian di atas menggambarkan pentingnya fungsi dan peran perumahan dalam menunjang aktivitas masyarakat. Hal inilah yang mendasari perlunya pemenuhan akan kebutuhan perumahan, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Pentingnya fungsi dan peran perumahan ditunjukkan melalui diakomodasikannya bidang perumahan dan permukiman dalam Garis-garis Besar Haluan Negara. GBHN 1999-2004 mengamanatkan untuk memantapkan sistem hunian bagi masyarakat melalui upaya menyempurnakan peraturan pembangunan dan sistem pembiayaan dalam penyediaan perumahan, mengembangkan pola subsidi yang efisien bagi masyarakat berpenghasilan rendah, meningkatkan keswadayaan masyarakat dalam penyediaan perumahan, meningkatkan peran aktif swasta dalam membantu penyediaan dan pembangunan perumahan serta meningkatkan kualitas pengelolaan BUMN/BUMD yang bergerak dalam penyediaan dan pengelolaan perumahan, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Sasaran program ini adalah penyediaan rumah sehat, meningkatnya ketersediaan dana bagi pembiayaan perumahan yang berasal dari dana masyarakat, terciptanya pasar primer dan pasar hipotik sekunder, terciptanya mekanisme subsidi perumahan yang efisien dan tepat sasaran sesuai dengan kemampuan keuangan pemerintah, meningkatkan kemudahan bagi masyarakat miskin dan berpenghasilan rendah dalam mendapatkan hunian yang layak serta meningkatnya investasi di bidang perumahan.

Perumahan merupakan hak seluruh warga negara Indonesia. Bahkan dalam UU No.4 Tahun 1992 dijelaskan bahwa setiap warga negara mempunyai hak untuk menempati dan/atau menikmati dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur. Namun seiring dengan haknya tersebut, UU juga mengatur kewajiban dan tanggung jawab setiap warga negara untuk berperan serta dalam pembangunan perumahan dan permukiman. Perumahan sebagai hak bagi setiap warga negara juga diperkuat dengan Keputusan Menteri Negara Perumahan dan Permukiman No. 04/KPTS/M/1999 yang menjelaskan bahwa visi pembangunan

perumahan yaitu semua orang menghuni rumah yang layak dalam lingkungan permukiman yang sehat, aman, serasi, produktif dan berkelanjutan.

Dari uraian di atas maka dapat disimpulkan bahwa perumahan merupakan kebutuhan dasar yang harus dipenuhi, termasuk bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Hal ini berarti pemenuhan kebutuhan perumahan harus merata secara vertikal (untuk segala tingkat pendapatan) dan secara horisontal (untuk segala suku bangsa, ras, dan agama) karena pemenuhan kebutuhan perumahan merupakan hak sekaligus kewajiban seluruh warga negara Indonesia. Dan untuk memenuhi kebutuhan perumahan tersebut, maka diperlukan sistem pembiayaan dalam penyediaan perumahan yang dapat mengakomodasi kepentingan masyarakat berpenghasilan rendah.

2.3. Keterkaitan Kondisi Sosial Ekonomi dengan Pemenuhan Kebutuhan Perumahan

Pemenuhan kebutuhan perumahan dipengaruhi oleh kondisi sosial ekonomi masyarakat. Semakin tinggi tingkat pendapatan seseorang, semakin tinggi pula tingkat kualitas perumahan yang dituntut. Hal ini karena dengan tingkat pendapatan yang tinggi berarti memiliki kemampuan yang lebih besar untuk mendapatkan perumahan dengan kualitas yang baik. Kondisi yang sebaliknya terjadi pada masyarakat berpenghasilan rendah yang memiliki tingkat pendapatan kecil. Dengan rendahnya tingkat pendapatan, masyarakat berpenghasilan rendah tidak banyak memiliki alternatif pilihan dalam pemenuhan kebutuhan perumahan. Hal ini sesuai dengan pendapat Turner yang merujuk pada teori Maslow bahwa terdapat kaitan antara kondisi ekonomi dengan skala prioritas kebutuhan hidup dan kebutuhan perumahan (Turner dalam Panudju, 1999).

Terdapat perbedaan penentuan prioritas tentang rumah berdasarkan tingkat penghasilan. Masyarakat berpenghasilan rendah cenderung meletakkan prioritas utama pada lokasi rumah yang berdekatan dengan tempat kerja. Status kepemilikan rumah dan lahan menempati prioritas kedua, sedangkan bentuk dan kualitas rumah menjadi prioritas terakhir. Prioritas ini mengalami pergeseran sebanding dengan kenaikan tingkat pendapatan. Masyarakat dengan tingkat penghasilan tinggi menempatkan status kepemilikan rumah dan lahan sebagai prioritas pertama. Bentuk dan kualitas rumah menjadi prioritas kedua, sedangkan faktor lokasi perumahan menjadi prioritas terakhir (Irene, 1999:26).

Dari uraian tersebut dapat disimpulkan bahwa terdapat keterkaitan tingkat penghasilan dengan prioritas pemenuhan kebutuhan rumah. Pemenuhan kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah salah satunya diwujudkan melalui RS/RSS. Bagi masyarakat berpenghasilan rendah, bentuk dan kualitas bangunan rumah tidak banyak berpengaruh dalam prioritas pemenuhan kebutuhan perumahan. Hal ini dipengaruhi kondisi perekonomian yang terbatas, yaitu dengan tingkat penghasilan keluarga yang terbatas.

2.4. Tinjauan Kebijakan Perumahan

Salahuddin Wahid dalam artikel Hak Atas Perumahan Warga Miskin (2003) menyebutkan bahwa hak atas perumahan yang memadai tidak mengharuskan negara membangun perumahan cuma-cuma bagi seluruh penduduk. Walaupun begitu, pemerintah (pusat dan daerah) perlu tetap berperan dalam membantu pemenuhan kebutuhan perumahan.

Kebijakan perumahan ini mencakup kebijakan pengadaan RS/RSS dan kebijakan pembiayaan RS/RSS.

2.4.1. Kebijakan Pengadaan RS/RSS

Program pengadaan RS/RSS merupakan program pemerintah sebagai upaya pemenuhan kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Dalam pengadaan RS/RSS harus terintegrasi dengan kebijakan perumahan dan permukiman yang lain. Oleh karena itu, pengembangan RS/RSS harus mempertimbangkan persyaratan yang telah ditetapkan oleh Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 tahun 1997, yaitu:

- Harga perolehan atas bangunan tanah dan rumah tersebut tidak lebih dari Rp. 30.000.000,00. Yang dimaksud harga perolehan yaitu harga yang dibayar oleh pemegang hak terakhir (pemohon perubahan hak) untuk memperoleh rumah dan tanah yang bersangkutan. Harga perolehan ini dapat dilihat dari akta jual beli tanah dan rumah yang bersangkutan atau dalam hal tanah dan rumah yang berasal dari perumahan Pegawai Negeri Golongan III, surat keterangan pelunasan sewa-beli rumah beserta tanah yang bersangkutan.
- Luas tanah tidak lebih dari 200 m². Kriteria ini dapat dilihat dari sertifikat hak guna bangunan yang bersangkutan atau dari akta jual-beli.
- Tanah tersebut bukan merupakan kapling kosong, melainkan di atasnya telah dibangun rumah dalam rangka pembangunan perumahan masal atau kompleks perumahan, misal:
 - Perumahan yang dibangun pengembang untuk dijual kepada masyarakat.
 - Perumahan yang dibangun oleh instansi pemerintah untuk pegawai, termasuk rumah Pegawai Negeri Golongan III.
 - Perumahan yang dibangun oleh perusahaan untuk pegawainya.
 - Perumahan yang dibangun oleh koperasi untuk anggotanya.
 - Perumahan yang dibangun oleh yayasan untuk melaksanakan asas dan tujuan yayasan.
- Untuk mendapatkan hak milik tidak perlu dilakukan pemeriksaan di lapangan, termasuk keterangan dan pemeriksaan mengenai jenis dan keadaan bangunan rumah yang bersangkutan.

2.4.2. Kebijakan Pembiayaan RS/RSS

Aspek kebijakan ini menyangkut kebijaksanaan pemerintah yang membahas mengenai cara memperoleh fasilitas KPR untuk memenuhi kebutuhan rumah yang layak huni bagi masyarakat yang mempunyai penghasilan menengah ke bawah. Pernyataan ini didukung dengan ayat dalam UU No.4 tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman yang menjelaskan tentang pemberian bantuan dan/atau kemudahan kepada masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan perumahan. Biasanya bantuan atau kemudahan dari pemerintah tersebut berupa KPR bersubsidi.

Selain bantuan kemudahan kredit perumahan, pemerintah juga mempunyai kebijakan mengenai pembiayaan perumahan. Berdasarkan artikel terbitan ristek mengenai Kajian Kebijakan Pembangunan Perumahan dan Permukiman (2003) dapat diketahui bahwa fokus kebijakan pembiayaan perumahan diarahkan untuk:

1. Menciptakan akses masyarakat berpendapatan rendah dan miskin untuk mendapatkan hunian;
2. Menyediakan sumber pembiayaan dengan skema subsidi;
3. Menciptakan kelembagaan terutama institusi yang berhubungan dengan pendanaan;
4. Membangun sarana prasarana, pertanahan, tata ruang serta pelayanan dan informasi teknologi pembangunan perumahan dan permukiman

Sedangkan tujuan dari penjelasan kebijaksanaan pemerintah di atas yaitu sebagai berikut (Yudhohusodo, 1991:17):

1. Mengurangi ketergantungan sistem pembiayaan pembangunan perumahan pada dana pemerintah yang sangat terbatas dan memperkenalkan instrumen-instrumen baru untuk memobilisasikan dana.
2. Memperluas kesempatan bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk memperoleh fasilitas pembiayaan pembangunan perumahan.
3. Mengurangi jumlah subsidi dan membatasi pembiayaan subsidi hanya kepada masyarakat yang tidak mampu untuk memiliki rumah sendiri.
4. Mendorong produksi rumah sederhana dengan jalan menghapus peraturan-peraturan pengawasan yang tidak efisien dan mendorong partisipasi developer, BUMN maupun swasta.
5. Menciptakan kesempatan kerja dengan menggunakan komponen impor serendah mungkin.
6. Memperkuat lembaga-lembaga yang terkait dalam sektor perumahan yang memainkan peranan yang penting atau berperan langsung dalam penyediaan perumahan dan permukiman.

Dalam mencapai tujuan tersebut, instrumen yang ditujukan untuk memecahkan masalah tersebut yaitu (Yudhohusodo, 1991):

1. Mengembangkan hak kepemilikan, yang memberikan jaminan atas status kepemilikan dan penggunaan rumah maupun tanah

2. Membentuk sistem pendanaan dengan kredit yang bertujuan untuk menciptakan persaingan sehat antara lembaga-lembaga perkreditan dan menciptakan cara-cara yang inovatif agar dapat memberi akses yang lebih besar pada masyarakat berpenghasilan rendah.
3. Merasionalkan subsidi dengan tujuan meyakinkan bahwa program-program subsidi adalah layak dalam skala yang terjangkau dan dengan sasaran yang jelas, terukur dan transparan.

Berdasarkan uraian di atas dapat diketahui bahwa terdapat kebijakan yang mengatur pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS. Pada dasarnya kebijakan yang ada bertujuan untuk memberi kemudahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dalam mendapatkan KPR RS/RSS. Hal ini menunjukkan bahwa kedudukan kebijakan penting dalam mendukung pelaksanaan sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS.

2.5. Keterjangkauan Masyarakat dalam Penyediaan Perumahan

Keterjangkauan masyarakat terhadap rumah harus diperhatikan dalam upaya penyediaan perumahan untuk semua kelompok masyarakat. Keterjangkauan (*affordability*) terhadap rumah merupakan kemampuan dan kemauan suatu rumah tangga untuk mengeluarkan sebagian pendapatannya untuk biaya perumahan (Yusminar, 2002).

Terdapat keterkaitan yang sangat erat dan saling mempengaruhi antar rumah tangga, keuangan rumah tangga, dan rumah yang diinginkan. Secara teori maupun penelitian di lapangan telah menunjukkan bahwa tipe dan struktur ekonomi sebuah rumah tangga akan mempengaruhi tipe dan jenis perumahan yang didiami karena keterjangkauan terhadap perumahan dipengaruhi pula oleh tingkat pendapatan keluarga, harga rumah yang ditawarkan, dan harga lainnya yang mempengaruhi (Yusminar, 2002). Biasanya pengeluaran masyarakat untuk perumahan berkisar antara 15-20% dari penghasilan, hampir sama dengan pengeluarannya untuk makan (Reksohadiprodjo & Karseno, 1994:65).

Aspek keterjangkauan dalam pengadaan perumahan harus mempertimbangkan dua hal, yaitu (Keane dalam Yusminar, 2002) :

- *Replicable*, artinya pembangunan perumahan harus disesuaikan dengan kemampuan masyarakat, walaupun dengan subsidi rendah ataupun tanpa subsidi.
- *Accessible*, artinya pembangunan perumahan tetap memungkinkan kelompok sasaran terutama kelompok masyarakat berpenghasilan rendah dalam menjangkau kemudahan kredit perumahan yang dilihat dari tingkat pendapatan dan pengeluaran.

Hampir seluruh negara berkembang memiliki kemampuan ekonomi nasional yang masih rendah bila dibandingkan dengan negara maju. Untuk di Indonesia sendiri, prioritas anggaran biaya pemerintah dialokasikan untuk sektor selain perumahan, atau dengan kata lain anggaran pemerintah untuk pengadaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah menempati prioritas yang

rendah dan memiliki ketersediaan dana yang relatif kecil. Sedangkan di lain pihak, masyarakat dihadapkan pada kondisi dimana harga rumah cenderung meningkat. Hal senada juga diungkapkan oleh Bambang Panudju, dimana saat ini kenaikan harga rumah tidak disertai dengan peningkatan pendapatan masyarakat, sehingga pendapatan masyarakat tersebut makin jauh dari harga rumah yang termurah sekalipun (Panudju, 1999:12).

Rumah yang ada saat ini sering tidak sesuai dengan kemampuan dan kebutuhan masyarakat berpenghasilan rendah. Kondisi ini tentu saja menimbulkan masalah yang cukup serius bagi masyarakat berpenghasilan rendah, mengingat kelompok ini jumlahnya yang cukup besar dengan kemampuan ekonominya terbatas. Untuk keperluan tersebut pengadaan perumahan di daerah perkotaan dengan memanfaatkan potensi masyarakat berpenghasilan rendah perlu untuk ditingkatkan (Panudju, 1999:6). Untuk memanfaatkan potensi yang ada tersebut, perlu kiranya dikembangkan sistem pembiayaan perumahan yang cocok bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

2.6. Sistem Pembiayaan dalam Penyediaan Perumahan

2.6.1. Jenis Sistem Pembiayaan dalam Penyediaan Perumahan

Keterbatasan sumber dana dari pemerintah tidak memungkinkan untuk menerapkan kebijaksanaan subsidi secara besar-besaran dalam pengadaan perumahan sehingga dalam pembiayaan perumahan diusahakan pengerahan dan pemupukan dana dari masyarakat. Pengembangan sistem pembiayaan perumahan sangat diperlukan untuk dapat mendukung pembangunan perumahan, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Pada dasarnya terdapat dua jenis sistem pembiayaan dalam penyediaan perumahan, yaitu:

- Sistem pembiayaan formal (Turner, 1976)
Yaitu sistem pembiayaan perumahan yang perencanaan, pelaksanaan dan pengelolaannya dilakukan oleh pemerintah atau swasta dan biasanya sudah menggunakan standar baku dan berorientasi profit.
- Sistem pembiayaan non formal (Selling dalam Irene, 1999)
Yaitu sistem pembiayaan perumahan yang perencanaan, pelaksanaan dan pengelolaannya dilakukan sendiri oleh masyarakat, LSM atau bersama-sama. Biasanya penggunaan sistem ini tanpa menggunakan standar-standar baku seperti pada sistem pembiayaan formal

Dalam sistem pembiayaan perumahan, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah terdapat empat jenis sistem pembiayaan berdasarkan mekanisme pembiayaan, yaitu (Yudhohusodo, 1991: 174):

- Sistem langsung
Pada sistem langsung, para pembeli rumah mendapatkan dananya langsung dari yang memiliki dana. Dana tersebut biasanya diperoleh dari anggota keluarga maupun dari orang lain untuk

langsung digunakan dalam pembelian rumah. Suatu bentuk lain dari sistem langsung, misalnya adalah jika developer atau penjual rumah menjual rumahnya kepada pembeli dengan cara sewa beli secara mengangsur untuk beberapa tahun.

- Sistem kontrak

Pada sistem kontrak, biasanya calon pembeli rumah menabung sampai sejumlah dana tertentu dengan tingkat suku bunga di bawah tingkat suku bunga pasar, untuk kemudian diberi hak atas kredit pemilikan rumah. Sebaiknya pada sistem kontrak dilakukan kombinasi atau penggabungan dengan fasilitas pembiayaan lainnya, mengingat jumlah dana hasil tabungan biasanya tidak terlalu memadai.

- Sistem deposit

Sistem pembiayaan deposit merupakan sistem pembiayaan perumahan yang paling banyak diterapkan dalam penyediaan perumahan dalam jumlah relatif besar. Sistem pembiayaan ini dilakukan oleh lembaga-lembaga yang menerima deposito dari masyarakat, kemudian memberikan pinjaman-pinjaman kepada para calon pembeli rumah. Lembaga-lembaga tersebut mencakup bank-bank komersial, bank tabungan dan lembaga-lembaga keuangan khusus.

- Sistem sistem bank hipotik

Sistem pembiayaan bank hipotik biasanya diterapkan pada negara-negara maju. Sistem pembiayaan bank hipotik (*mortgage banking system*) ini memanfaatkan pasar grosir (*wholesale market*). Dalam sistem ini lembaga-lembaga keuangan memobilisasi dana dengan menerbitkan obligasi atau instrumen-instrumen lainnya dan memberikan pinjaman atau kredit kepada pembeli rumah. Sistem pembiayaan seperti ini kurang familiar untuk diterapkan pada negara berkembang, mengingat pada negara berkembang belum tersedia lembaga-lembaga keuangan yang cukup kuat di bidang pembiayaan perumahan.

Sementara itu, sistem pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah juga dibedakan menjadi tiga, yang didasarkan dari sumber dana untuk membiayai penyediaan perumahan, yaitu (Renaud, 1998:761):

- Sistem pembiayaan dengan sumber dana dari sektor informal

Sifat sistem pembiayaan dengan sumber dari sektor informal biasanya untuk skala kecil, lokasi terbatas pada suatu daerah. Selain itu sistem ini tergantung pada sistem pembiayaan yang biasa dilaksanakan di daerah tersebut, misalnya dengan sistem rotasi kredit dan tabungan untuk membiayai perumahan. Biasanya sistem pembiayaan informal menempatkan calon pembeli sebagai pengembang sendiri (*self developers*) dalam pengadaan perumahan.

- Sistem pembiayaan dengan sumber dana dari sektor perbankan.

Pada sistem pembiayaan ini sumber dana terutama diperoleh dari perbankan yang bergerak dalam pendanaan perumahan. Sistem pembiayaan ini hampir sama dengan sistem pembiayaan

deposit, yang menggunakan dana tabungan untuk selanjutnya disalurkan melalui kredit untuk pengadaan perumahan, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

- Sistem pembiayaan dengan sumber dana dari pemerintah

Sistem pembiayaan ini digunakan untuk membiayai pengadaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Biasanya sumber dana dari pemerintah ini digunakan untuk membiayai perumahan dalam skala besar dengan sasaran utama yaitu masyarakat berpenghasilan rendah.

Berdasarkan uraian di atas, terdapat berbagai sistem pembiayaan perumahan yang dapat dilakukan. Sistem pembiayaan yang diterapkan pada penyediaan RS/RSS di Kota Semarang yaitu sistem pembiayaan formal melalui fasilitas KPR. Sistem ini hampir mirip dengan sistem deposit yang memanfaatkan bank maupun lembaga keuangan dalam memperoleh dana dari masyarakat untuk selanjutnya disalurkan kembali pada masyarakat yang memerlukan pinjaman untuk membeli rumah.

2.6.2. Faktor-faktor yang Berpengaruh terhadap Sistem Pembiayaan dalam Penyediaan Perumahan

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 (Renaud, 1998: 767):

- 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 (Turner, 1982:67):

- Pendapatan masyarakat yang berkaitan dengan kemampuan membayar
- Harga yang harus dibayar untuk pengadaan perumahan

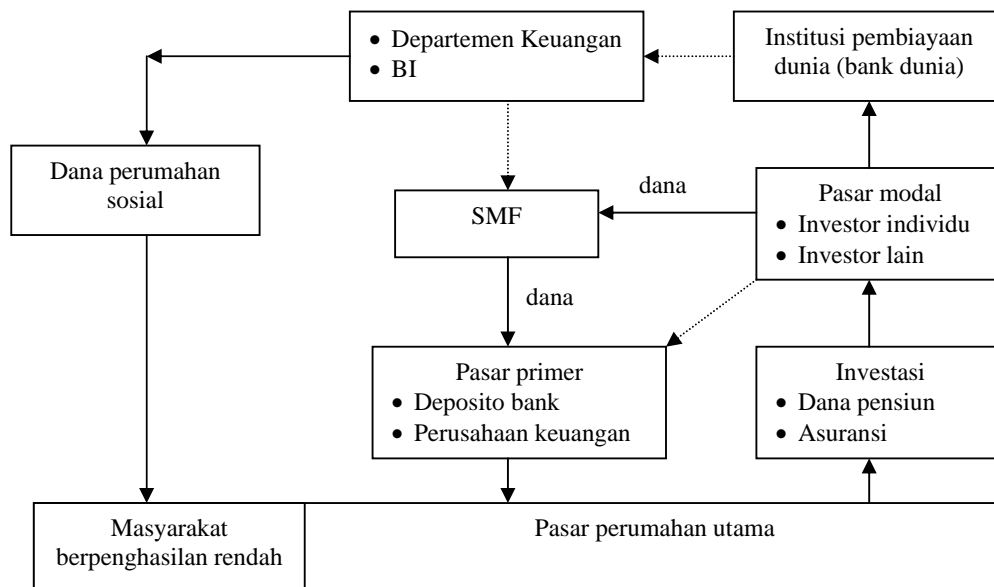
Variabel yang diungkapkan oleh Turner inilah yang nantinya berkaitan langsung dengan sistem pembiayaan perumahan yang diterapkan. Sistem pembiayaan yang dinilai efektif digunakan yaitu sumber pembiayaan jangka panjang, yang memerlukan seperangkat aturan atau mekanisme untuk menentukan bagaimana jika keadaan peminjam dan pemberi pinjaman berubah selama kontrak (Buckley, 1996:12). 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. Dalam ekonomi perkotaan, perumahan merupakan salah satu alat simpanan. Oleh karena itu, pembiayaan perumahan dinilai efektif jika memiliki sumber daya pembiayaan yang berupa seperangkat

kebijakan tentang pembiayaan yang mendukung penyediaan perumahan sebagai alat simpanan (Buckley, 1996:13).

2.6.3. Mekanisme Pembiayaan Perumahan

Terdapat perbedaan sistem pembiayaan antara negara berkembang dengan negara maju. Pada negara maju, sistem pembiayaan perumahan terkait dengan pasar modal. Sedangkan pada negara berkembang, seperti Indonesia sistem pembiayaan perumahan belum terkait dengan pasar modal dan dihadapkan pada keterbatasan instrumen finansial. Pemerintah juga memiliki peranan dalam kelembagaan finansial (Renaud, 1998:765).

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 (Irene, 1999:765). Berikut akan dikemukakan kecenderungan sistem pembiayaan perumahan ideal:



Sumber : *Jurnal Urban Studies* Vol 36,1998:765

Keterangan: — : penyaluran dana secara langsung
 : pengembalian dana secara tidak langsung

Gambar 2.1
Kecenderungan Sistem Pembiayaan Perumahan Ideal

Diagram di atas menunjukkan kecenderungan sistem pembiayaan perumahan secara ideal. 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

sumber dana yang digunakan merupakan dana jangka panjang yang juga digunakan untuk kredit perumahan yang jangka panjang. 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, termasuk di Kota Semarang. Lembaga SMF sebagai lembaga yang mendukung sistem pembiayaan jangka panjang belum ada, sehingga dalam pelaksanaannya masih sering terjadi kesenjangan antara sumber dana yang kebanyakan berupa dana jangka pendek dengan penyaluran KPR yang berupa kredit jangka panjang.

2.6.4. Mekanisme Perolehan Kredit Perumahan

Selama ini pemerintah melalui Perum Perumnas telah menentukan kriteria bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk mendapatkan kredit perumahan. Adapun persyaratan yang ditentukan untuk permohonan KPR yaitu (BTN Cabang Semarang, 2004):

- Perorangan
KPR merupakan kredit perorangan (personal loan), sehingga pada dasarnya yang dapat mengajukan KPR adalah perorangan. Tetapi badan hukum koperasi secara selektif dan khusus untuk proyek-proyek tertentu dapat menjadi debitur KPR. Permohonan KPR dari badan hukum koperasi akan ditangani dengan persetujuan direksi secara kasus demi kasus.
- Warga Negara Indonesia.
- Memiliki penghasilan (baik yang bersifat tetap maupun tidak tetap) yang cukup terjamin kelangsungannya.
- Diutamakan bagi yang telah berkeluarga.
- Telah memiliki masa kerja atau telah menjalankan usaha dalam bidangnya minimal selama satu tahun.
- Pemohon KPR termasuk berpenghasilan rendah/menengah, yaitu setiap bulan minimal sekitar Rp. 350.000,00 dan maksimal Rp. 1.500.000,00
- Memenuhi persyaratan KPR yang berlaku pada saat mengajukan permohonan.
- Belum memiliki rumah sendiri.
- Usia minimal 21 tahun atau telah menikah, maksimal 60 tahun serta berwenang melakukan tindakan hukum.

2.6.5. Sumber Dana Pembiayaan Perumahan

Sistem pembiayaan dengan dukungan KPR bersubsidi telah dikembangkan pemerintah untuk memberi kemudahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dalam memperoleh perumahan. Sistem ini pada dasarnya adalah sistem pembiayaan yang bersifat subsidi yang

dilaksanakan melalui penyediaan dana pemerintah untuk disalurkan kepada calon pemilik rumah dengan tingkat bunga yang lebih rendah daripada bunga pasar.

Pada sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS, terdapat subsidi dari pemerintah yang menggunakan sumber dana pemerintah yang kemudian disalurkan melalui bank pemberi KPR. Sumber dana tersebut berasal dari (Yudhohusodo, 1991):

- KLBI (Kredit Likuiditas Bank Indonesia)
- PMP (Penyertaan Modal Pemerintah)
- Departemen Keuangan melalui RDI (Rekening Dana Investasi)
- Dana pinjaman Bank Dunia
- APBN
- Dana BTN yang bersumber dari dana tabungan, deposito dan giro masyarakat

2.6.6. Stakeholder Pembiayaan dalam Penyediaan Perumahan

Pada penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, masalah pembiayaan merupakan masalah utama yang sering dihadapi. Untuk itu perlu adanya upaya pelibatan *stakeholder* yang terkait dengan pembiayaan perumahan terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Menurut Bambang Panudju dalam bukunya "Pengadaan Perumahan Kota dengan Peran Serta Masyarakat (1999) *stakeholder* pembiayaan dalam penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah bisa berasal dari :

- Pemerintah

Dalam seminar nasional pengembangan properti dalam pembangunan wilayah dan kota (2005:2) disebutkan bahwa pemerintah memiliki peranan vital dalam pengembangan perumahan baik secara langsung maupun tidak langsung, yaitu:

- Penyedia dana atau pembiayaan KPR
- Masalah perijinan, semakin pendek rantai birokrasi tentunya akan dapat mengurangi biaya yang dikeluarkan dalam rangka mengurus legalitas pembangunan perumahan
- Penyediaan infrastruktur
- Peraturan penanaman modal investor

Secara makro, pemerintah dapat membuat kebijakan-kebijakan yang dapat menimbulkan iklim yang kondusif bagi tumbuh dan berkembangnya industri perumahan.

Secara mikro peranan pemerintah daerah terlihat dalam tiga hal, yaitu (Yudhohusodo, 1991:141):

- Pemerintah daerah selaku penyelenggara dan pengembangan program perumahan.
- Peranan pemerintah daerah dalam membina kegiatan usaha pembangunan perumahan

- Peranan pemerintah daerah dalam membina swadaya dan partisipasi masyarakat dalam perumahan.

Untuk mewujudkan peranan tersebut, maka pemerintah turut terlibat dalam penyediaan perumahan dan terlibat dalam menentukan kebijakan yang berlaku. Selain itu pemerintah juga menyediakan fasilitas kredit perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah melalui KPR.

- Lembaga keuangan (bank penyalur KPR)

Lembaga keuangan berperan sebagai penyalur kredit perumahan dalam pembiayaan penyediaan perumahan. Dalam seminar nasional pengembangan properti dalam pembangunan wilayah dan kota (2005:3) dikemukakan bahwa perbankan sebagai lembaga intermediasi yang menyerap dana masyarakat dan menyalurkannya kembali dalam bentuk pinjaman, secara langsung dapat berperan menyediakan fasilitas KPR dan kredit konstruksi untuk pembangunannya, serta secara tidak langsung dapat membiayai industri yang terkait dengan perumahan. Dalam hal ini bank yang menyediakan fasilitas kredit perumahan memberikan pinjaman kepada kelompok masyarakat sasaran berdasarkan persyaratan dan kriteria pengajuan kredit.

Dengan demikian peranan perbankan dari aspek finansial dapat mempercepat pelaksanaan pengadaan perumahan, sehingga pada akhirnya pembangunan wilayah dan kota dapat berjalan lebih cepat.

- Pengembang

Pengembang menjadi pihak yang dominan dan berperan sesuai fungsinya sebagai pelaku penyedia perumahan yang pada akhirnya berdampak pada pembangunan wilayah dan kota. Untuk dapat berperan lebih optimal, secara internal pengembang akan senantiasa memperkuat struktur modalnya dengan mengelola keuangannya secara efektif dan efisien. Secara eksternal, pengembang akan memanfaatkan potensi dan peluang yang ada dengan menjalin kerjasama bersama mitra kerjanya baik lembaga maupun perorangan.

- Masyarakat (kelompok sasaran RS/RSS)

Masyarakat dalam hal ini yaitu kelompok sasaran RS/RSS akan meningkatkan daya belinya untuk memenuhi kebutuhannya dalam hal perumahan melalui pembelian secara tunai maupun dengan memanfaatkan dukungan pihak ketiga, dalam hal ini perbankan.

Dalam rangka penyediaan perumahan, sistem pembiayaan yang diterapkan harus melibatkan peran *stakeholder* ini dengan baik. Peran *stakeholder* tersebut harus saling menunjang dalam pembiayaan penyediaan RS/RSS.

2.7. Efektivitas Sistem Pembiayaan dalam Penyediaan RS/RSS

Kebanyakan negara maju telah menggunakan sistem pembiayaan bank hipotik (Renaud, 1998). Berbeda dengan sistem pembiayaan dalam pengadaan perumahan yang diterapkan di negara maju yang telah menggunakan lembaga pembiayaan sekunder, di Indonesia termasuk di Kota Semarang, masih menggunakan sistem pembiayaan tanpa lembaga pembiayaan sekunder.

Jenis sistem pembiayaan yang diterapkan pada penyediaan perumahan Kota Semarang termasuk yaitu sistem pembiayaan tunai dan kredit. Terkait dengan kemampuan kelompok sasaran RS/RSS yang terbatas, maka sistem pembiayaan yang banyak digunakan dalam penyediaan RS/RSS yaitu sistem pembiayaan melalui fasilitas KPR. Sistem pembiayaan tersebut melibatkan sektor perbankan yang bergerak dalam pendanaan perumahan. Sistem pembiayaan ini menggunakan dana tabungan yang selanjutnya disalurkan melalui fasilitas kredit perumahan bagi kelompok sasaran RS/RSS (Renaud, 1998:761).

Dengan penerapan sistem pembiayaan tersebut maka perlu dikaji tingkat efektivitas dari sistem pembiayaan yang digunakan dalam pengadaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah tersebut. Berdasarkan literatur di atas, efektivitas dapat dinilai dari:

- Ketersediaan sumber daya (Renaud, 1998:767; Buckley, 1996:13)
Kriteria ini dipakai sebagai dasar dalam penentuan efektif tidaknya pelaksanaan sistem pembiayaan yang digunakan dalam penyediaan RS/RSS. Ketersediaan sumber daya tersebut dapat dilihat berdasarkan ketersediaan infrastruktur yang mencakup ketersediaan sumber pembiayaan perumahan jangka panjang, ketersediaan lembaga keuangan (bank penyalur KPR) dan kebijakan yang mengatur pembiayaan KPR RS/RSS
- Kemudahan mekanisme (Chapin dan Kaiser, 1979:485).
Kriteria ini digunakan sebagai dasar dalam penentuan efektivitas pelaksanaan sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS. Efektivitas sistem pembiayaan KPR dinilai berdasarkan pendapat responden mengenai kemudahan mekanisme pembiayaan KPR untuk penyediaan RS/RSS.
- Keterjangkauan (Reksohadiprodjo & Karseno, 1994:65; Keane dalam Yusminar, 2002; Yusminar, 2002)
Efektivitas sistem pembiayaan KPR dinilai berdasarkan keterjangkauan masyarakat terhadap sistem pembiayaan ini. Keterjangkauan terhadap rumah merupakan kemampuan dan kemauan suatu rumah tangga untuk untuk mengeluarkan sebagian pendapatannya untuk biaya perumahan (Yusminar, 2002). Menurut Turner keterjangkauan ini memperhatikan beberapa hal diantaranya :
 - Pendapatan masyarakat yang berkaitan dengan kemampuan membayar
 - Harga yang harus dibayar untuk pengadaan perumahan

Sistem pembiayaan KPR RS/RSS dapat dikatakan efektif jika pengeluaran masyarakat untuk perumahan berkisar antara 15-20% dari penghasilan, hampir sama dengan pengeluarannya untuk makan (Reksohadiprodo & Karseno, 1994:65).

- Ketepatan sasaran (Dunn, 1991:272)
Efektivitas sistem pembiayaan KPR dinilai berdasarkan ketepatan sasaran sistem pembiayaan KPR ini, yaitu penyediaan RS/RSS bagi keluarga/rumah tangga yang baru pertama kali memiliki rumah dan termasuk ke dalam kelompok masyarakat berpenghasilan rendah. Kelompok sasaran dibagi menjadi 3 berdasarkan tingkat penghasilan, yaitu (Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat, 2004):
 - Kelompok I berpenghasilan Rp 900 ribu-Rp 1,5 juta
 - Kelompok II berpenghasilan Rp 500 ribu-Rp 900 ribu
 - Kelompok III berpenghasilan Rp 350 ribu-Rp 500 ribu.
- Kemampuan memecahkan masalah (Chapin dan Kaiser, 1979:485)
Efektivitas sistem pembiayaan KPR dinilai berdasarkan kemampuan sistem pembiayaan ini untuk memecahkan permasalahan dalam penyediaan RS/RSS, yang meliputi:
 - Belum beroperasinya sumber pembiayaan perumahan jangka panjang
 - Adanya *mismatch* dalam mekanisme pembiayaan, yaitu dana jangka pendek yang digunakan untuk membiayai kredit perumahan (KPR) yang jangka panjang
 - Terbatasnya lembaga keuangan yang terlibat pada sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS
 - Rendahnya posisi tawar dan akses masyarakat berpenghasilan rendah terhadap sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS.

Dari uraian di atas dapat disimpulkan, bahwa efektivitas sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS dinilai berdasarkan beberapa kriteria. Hasil penilaian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk menentukan keberlanjutan pelaksanaan sistem ini pada masa mendatang. Hal ini sesuai dengan pendapat Sawicki yang menyebutkan bahwa efektivitas dapat digunakan sebagai alat evaluasi di masa mendatang (Sawicki, 1986:208).

Tabel berikut akan menunjukkan variabel untuk menilai efektivitas sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS berdasarkan literatur yang ada.

TABEL II.1
VARIABEL EFEKTIVITAS SISTEM PEMBIAYAAN KPR
DALAM PENYEDIAAN RS/RSS

Variabel	Sumber	Materi	Indikasi	Kesimpulan
Ketersediaan sumber daya	Bertrand Renaud (1998)	Terdapat beberapa hal yang perlu dipertimbangkan dalam menentukan dan menilai sistem pembiayaan yaitu ketersediaan kebijakan pembiayaan dan ketersediaan lembaga keuangan penyalur kredit perumahan	<ul style="list-style-type: none"> • Ketersediaan kebijakan pembiayaan • Ketersediaan lembaga keuangan penyalur kredit perumahan 	Penilaian variabel ini didasarkan pada: <ul style="list-style-type: none"> • Ketersediaan sumber pembiayaan jangka panjang • Ketersediaan lembaga keuangan penyalur kredit perumahan • Ketersediaan kebijakan pembiayaan perumahan
	Robert M. Buckley (1996)	Sistem pembiayaan dinilai efektif ketika menggunakan sumber pembiayaan jangka panjang dan didukung kebijakan yang mengatur sistem tersebut.	<ul style="list-style-type: none"> • Ketersediaan sumber pembiayaan jangka panjang • Ketersediaan kebijakan pembiayaan perumahan 	<ul style="list-style-type: none"> • Ketersediaan lembaga keuangan penyalur kredit perumahan • Ketersediaan kebijakan pembiayaan perumahan
Kemudahan mekanisme	Chapin dan Kaiser (1979)	Efektivitas dapat dilihat dari kemampuannya untuk memecahkan masalah dan kemampuannya untuk bisa dilaksanakan	<ul style="list-style-type: none"> • Mudah dijalankan oleh <i>stakeholder</i> dengan sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS 	Penilaian variabel ini didasarkan pada: <ul style="list-style-type: none"> • Kemudahan sistem pembiayaan untuk dijalankan oleh <i>stakeholder</i>
Keterjangkauan	Keane dalam Yusminar (2002)	Aspek keterjangkauan dalam pengadaan perumahan harus mempertimbangkan dua hal: <ul style="list-style-type: none"> • <i>Replicable</i>, pembangunan perumahan harus disesuaikan dengan kemampuan masyarakat, walaupun dengan subsidi rendah ataupun tanpa subsidi. • <i>Accessible</i>, pembangunan perumahan tetap memungkinkan kelompok sasaran terutama kelompok masyarakat berpenghasilan rendah memperoleh kemudahan kredit perumahan yang dilihat dari tingkat pendapatan dan pengeluaran. 	<ul style="list-style-type: none"> • Kemauan masyarakat untuk menggunakan sistem pembiayaan • Kemampuan masyarakat dalam menjangkau sistem pembiayaan 	Penilaian variabel ini didasarkan pada: <ul style="list-style-type: none"> • kemauan masyarakat untuk mengeluarkan biaya perumahan • kesesuaian dengan kemampuan masyarakat

Bersambung ke halaman berikutnya

Lanjutan Tabel II.1

Variabel	Sumber	Materi	Indikasi	Kesimpulan
	Yusminar (2002)	Keterjangkauan (<i>affordability</i>) terhadap rumah merupakan kemampuan dan kemauan suatu rumah tangga untuk mengeluarkan sebagian pendapatannya untuk biaya perumahan (Yusminar, 2002).	<ul style="list-style-type: none"> • Kesesuaian dengan kemampuan masyarakat • Kemauan masyarakat terhadap biaya perumahan 	
	Reksohadi prodjo dan Karseno (1994)	Biasanya pengeluaran masyarakat untuk perumahan berkisar antara 15-20% dari penghasilan, hampir sama dengan pengeluarannya untuk makan	<ul style="list-style-type: none"> • Kesesuaian dengan kemampuan masyarakat 	
Ketepatan sasaran	William N Dunn (1999)	Efektivitas adalah suatu kriteria yang menunjukkan bahwa suatu alternatif yang direkomendasikan mempunyai hasil yang baik atau memberikan pengaruh sesuai yang diinginkan	<ul style="list-style-type: none"> • Ketepatan sasaran pelaksanaan sistem pembiayaan KPR RS/RSS 	Penilaian variabel ini didasarkan pada: <ul style="list-style-type: none"> • Ketepatan sistem pembiayaan KPR terhadap kelompok sasaran RS/RSS
Kemampuan memecahkan masalah	Chapin dan Kaiser (1979)	Efektivitas dapat dilihat dari kemampuannya untuk memecahkan masalah dan kemampuannya untuk bisa dilaksanakan	<ul style="list-style-type: none"> • kemampuan memecahkan masalah 	Penilaian variabel ini didasarkan pada: <ul style="list-style-type: none"> • kemampuan sistem dalam memecahkan permasalahan sistem pembiayaan KPR

Sumber: Hasil Studi Kepustakaan, 2005

Dari kelima kriteria di atas, **ketersediaan sumber daya merupakan kriteria terpenting**. Ketersediaan sumber daya mutlak diperlukan dalam mendukung berjalannya sistem tersebut atau dengan kata lain pelaksanaan sistem pembiayaan sangat tergantung pada ketersediaan sumber daya pendukungnya (Renaud, 1998: 767). Hal ini senada dengan pendapat Buckley yang menyatakan bahwa sistem pembiayaan perumahan harus didukung sumber pembiayaan perumahan jangka panjang (Buckley, 1996:12). Hal ini karena ketersediaan sumber daya, terutama ketersediaan sumber pembiayaan perumahan jangka panjang dapat meningkatkan sekuritas kredit akibat penyaluran KPR yang juga jangka panjang. Selain itu dengan ketersediaan sumber daya, terutama sumber pembiayaan perumahan dapat meningkatkan keberlanjutan dari pelaksanaan sistem pembiayaan melalui fasilitas KPR. Ketersediaan sumber daya, terutama sumber pembiayaan perumahan jangka panjang menempati peran penting karena selama ini yang menjadi kendala utama dalam sistem pembiayaan KPR yaitu ketidtersediaan sumber pembiayaan jangka panjang, sehingga

berakibat terjadinya *mismatch* dalam mekanisme pembiayaannya (www.jaknews.com). Ketidaktersediaan sumber pembiayaan perumahan jangka panjang ini menyebabkan ketimpangan dalam sistem pembiayaan KPR sehingga pelaksanaan sistem ini menjadi tidak optimal (www.btn.co.id).

BAB III

GAMBARAN UMUM PENYEDIAAN PERUMAHAN DI KOTA SEMARANG

3.1. Gambaran Umum Kota Semarang

Kota Semarang merupakan salah satu kota yang terletak di daerah pantai utara Pulau Jawa dan berperan sebagai ibukota Propinsi Jawa Tengah. Secara geografis Kota Semarang terletak pada $6^{\circ}50' - 7^{\circ}10'$ LS dan $109^{\circ}35' - 110^{\circ}50'$ BT dengan batas-batas wilayah:

Utara : Laut Jawa

Timur : Kabupaten Demak

Selatan : Kabupaten Semarang

Barat : Kabupaten Kendal

Kota Semarang memiliki luas wilayah sebesar $373,70 \text{ km}^2$, yang terdiri dari 16 kecamatan dan 177 kelurahan. Kota Semarang memiliki aktivitas perkotaan yang tinggi, yang ditandai dengan tingginya penggunaan lahan untuk aktivitas non pertanian (90,25%), sedangkan 9,75% penggunaan lahan lainnya yaitu untuk tanah sawah (BPS, 2003). Sebagai ibukota Propinsi Jawa Tengah yang memiliki aktivitas perkotaan yang tinggi, terdapat beragam aktivitas yang berkembang di Kota Semarang, diantaranya perdagangan dan jasa, industri, perkantoran, termasuk perumahan.

Kota Semarang sebagai ibu kota Propinsi Jawa Tengah memiliki jumlah penduduk yang lebih tinggi daripada kota-kota lain di Jawa Tengah, bahkan Kota Semarang merupakan salah satu kota dengan penduduk padat di Pulau Jawa (Rahardjo, 2000:444). Jumlah penduduk Kota Semarang dapat dilihat pada tabel berikut:

TABEL III.1
JUMLAH PENDUDUK KOTA SEMARANG TAHUN 2003

Kecamatan	L	P	T
Mijen	20.512	20.173	40.685
Gunung Pati	29.394	29.648	59.042
Semarang Selatan	56.079	55.448	111.527
Banyumanik	29.686	29.534	59.220
Gajahmungkur	49.580	42.263	84.843
Genuk	39.052	40.627	80.129
Pedurungan	55.986	54.829	110.815
Gayamsari	71.968	23.033	145.001
Semarang Timur	33.733	33.709	67.442
Candisari	32.255	33.055	65.310
Tembalang	41.067	42.830	83.897
Semarang Utara	59.523	63.830	123.353
Semarang Tengah	37.104	39.320	76.424
Semarang Barat	75.200	75.296	150.496
Tugu	12.326	12.342	24.668
Ngaliyan	47.790	47.551	95.341
Jumlah	684.705	693.488	1.378.193

Sumber : Kota Semarang dalam Angka, 2003

Tingginya jumlah penduduk di Kota Semarang turut mengakibatkan tingginya kebutuhan perumahan di Kota Semarang. Hal ini karena perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia, selain pangan dan pakaian. Oleh karena itu pengembangan perumahan di Kota Semarang yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan dasar tersebut, dilakukan merata sesuai dengan peruntukan kawasan di wilayah Kota Semarang dan merupakan guna lahan terbesar dibanding untuk aktivitas lainnya. Penggunaan lahan di Kota Semarang dapat dilihat pada peta (Gambar 3.1).

3.2. Arahan Pengembangan Perumahan Kota Semarang

Arahan pengembangan perumahan di Kota Semarang didasarkan pada kebijakan penataan ruang yang berlaku di Kota Semarang. Berdasarkan RTRW Kota Semarang tahun 2000-2010 arahan pengembangan perumahan Kota Semarang adalah sebagai berikut:

1. Merangsang dan memberikan kemudahan bagi sektor swasta yang akan mengembangkan perumahan di lokasi yang diprioritaskan dan ditetapkan Perda, seperti Kawasan Genuk, Pedurungan, Gayamsari, Tembalang, Banyumanik, Mijen, Ngaliyan dan Tugu.
2. Memelihara pola pengembangan perumahan yang kompak dengan mengarahkan proyek-proyek perumahan tersebar menjadi terarah sehingga diperoleh efisiensi dalam penyediaan sarana prasarana.
3. Pembangunan penduduk perkotaan menuntut penyediaan tanah dan permukiman dengan penyebaran yang terarah, terkoordinasi untuk penetapan lokasi real estate, pengembangan kota baru dan kota satelit, pembukaan daerah terisolir serta meningkatkan sarana prasarana perhubungan.
4. Memberi dorongan, pengarahan dan bantuan untuk lebih mengembangkan perumahan untuk sektor informal serta membangun rumah sewa terutama di dekat Kawasan Industri Tugu dan Genuk serta segera melaksanakan penataan permukiman kumuh dengan pembangunan rumah susun.
5. Kesperasian lingkungan harus diperhatikan serta dilaksanakan dalam setiap pembangunan lingkungan perumahan, yang mencakup keserasian ekologis, tata ruang, sosial, ekonomi, dan sosial budaya.
6. Dilaksanakan kontrol yang efektif untuk pengembangan permukiman di sekitar Semarang Barat terutama Krapyak, Manyaran dan sekitar jalan tol.



JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS DIPONEGORO

TUGAS AKHIR

EFEKTIFITAS SISTEM PEMBIAYAAN KPR
DALAM PENYEDIAAN RS/RSS
DI KOTA SEMARANG

PETA

TATA GUNA LAHAN
KOTA SEMARANG

KETERANGAN

-  : Penghijauan
-  : Industri
-  : Pusat lingkungan
-  : Pergudangan
-  : Pusat Perdagangan
-  : Tambak
-  : Pertanian
-  : Rekreasi
-  : Pelabuhan
-  : Pendidikan
-  : Daerah campuran
-  : Pusat pemerintahan
-  : Pusat budaya
-  : Permukiman
-  : Pusat olahraga

INSET PETA



NO. GAMBAR

3.1

HALAMAN

46

UTARA

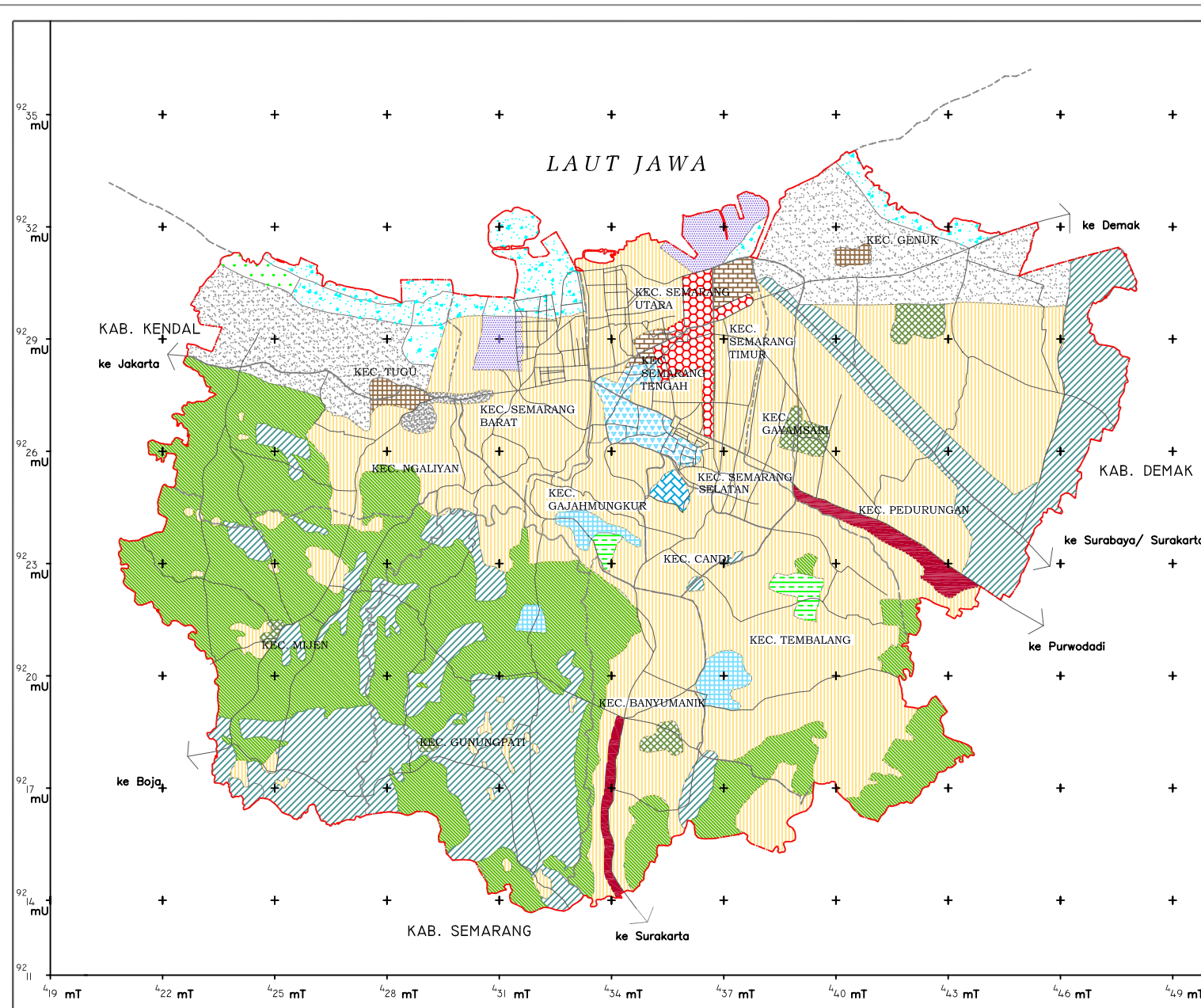


SKALA



SUMBER :

RTRW KOTA SEMARANG, 1999-2005



3.3. Pengembangan Perumahan di Kota Semarang

RTRW Kota Semarang merupakan kebijakan yang digunakan sebagai pedoman dalam penataan ruang Kota Semarang. Pada RTRW Kota Semarang telah terdapat penentuan kegiatan pada masing-masing wilayah pengembangan. Oleh karena itu, pengembangan perumahan di Kota Semarang menggunakan RTRW sebagai acuan atau pedoman dalam upaya pengembangannya. Untuk lebih jelas mengenai pembagian wilayah pengembangan dan fungsi peruntukan masing-masing Bagian Wilayah Kota (BWK) dapat dilihat pada tabel berikut:

TABEL III.2
PEMBAGIAN WILAYAH PENGEMBANGAN DAN FUNGSI BWK
DI KOTA SEMARANG

No.	WP	BWK	Kecamatan	Fungsi
1.	I	I	Semarang Tengah, Semarang Timur, Semarang Selatan	Perkantoran, perdagangan dan jasa, kesehatan dan budaya
		II	Gajahmungkur dan Candisari	Pendidikan, kesehatan dan Olahraga
		III	Semarang Barat dan Semarang Utara	Transportasi, rekreasi dan industri
2.	II	IV	Genuk	Industri, transportasi dan pendidikan
		X	Ngaliyan dan Tugu	Industri, transportasi dan pendidikan
3.	III	V	Gayamsari dan Pedurungan	Perdagangan, peribadatan dan pengembangan permukiman
		VI	Tembalang	Pendidikan dan Pengembangan Permukiman
		VII	Banyumanik	Olah raga, rekreasi, pendidikan dan pengembangan permukiman
4.	IV	VIII	Gunungpati	Pendidikan dan konsevasi
		IX	Mijen	Permukiman, perdagangan, industri nonpolutan dan teknologi tinggi dan pertanian

Sumber : RTRW Kota Semarang 2000-2010

Tabel di atas menggambarkan kebijakan Pemerintah Kota Semarang mengenai fungsi masing-masing BWK. Berdasarkan tabel tersebut, perumahan sebagai bagian dari aktivitas perkotaan cenderung diarahkan pada daerah pinggiran kota (BWK V, VI, VII, IX). Selain karena penggunaan lahan di pusat kota yang telah padat dan sebagian besar digunakan untuk fungsi komersial, pengalokasian kawasan permukiman di pinggiran kota bertujuan untuk meningkatkan aktivitas di pinggiran kota.

Berdasarkan arahan kebijakan pengembangan perumahan Kota Semarang tersebut, maka kawasan perumahan yang dikembangkan oleh Perumnas dan pengembang swasta sebagian besar berada di daerah pinggiran Kota. Begitu juga dengan pengembangan RS/RSS yang juga berada di daerah pinggiran. Selain pertimbangan kesesuaian dengan peruntukan lahan, pengembangan RS/RSS di daerah pinggiran ini juga karena harga lahan di daerah pinggiran Kota Semarang masih relatif lebih murah bila dibandingkan dengan harga lahan di pusat kota.

3.4. Penyediaan Perumahan di Kota Semarang

3.4.1. Penyediaan Perumahan oleh Perumnas

Perusahaan Umum Perumahan Nasional yang dikenal dengan Perum Perumnas merupakan lembaga atau badan yang bertugas untuk menyediakan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Pembentukan Perum Perumnas didasarkan pada PP Nomor 295 tahun 1974, dan sejak saat itu Perum Perumnas mulai membangun perumahan secara massal dan profesional.

Pada saat yang sama di Kota Semarang mulai dirintis pembangunan perumahan oleh Perumnas. Pembangunan perumahan oleh Perumnas didasarkan pada kebijakan penataan ruang yang berlaku, dengan membangun perumahan pada wilayah pengembangan yang diperuntukkan dengan fungsi pengembangan permukiman. Proses pemilihan lahan dan pembangunan perumahan oleh Perumnas lebih diarahkan pada lokasi pinggiran kota dengan harapan akan menciptakan suatu pusat pertumbuhan baru di Kota Semarang.

Sejak terbentuknya hingga saat ini, Perumnas telah membangun beberapa kawasan perumahan. Terdapat beberapa lokasi perumahan yang telah dikembangkan oleh Perumnas, yaitu Perumnas Sampangan, Perumnas Krapyak, Perumnas Banyumanik, Perumnas Tlogosari, Perumnas Palir, Perumnas Sendangmulyo dan Perumnas Beringin. Sedangkan Perumnas Jangli dan Perumnas Klipang merupakan kawasan perumahan yang tergolong baru dikembangkan (Perumnas, 2004). Lokasi perumahan yang telah dikembangkan Perumnas dapat dilihat pada peta (Gambar 3.2). Berikut ini merupakan jumlah kumulatif penyediaan perumahan oleh Perumnas di Kota Semarang.

TABEL III.3
PENYEDIAAN PERUMAHAN OLEH PERUMNAS CABANG SEMARANG
DI KOTA SEMARANG SAMPAI TAHUN 2000

No.	Jenis Rumah	Jumlah	Prosentase
1.	Rumah Sederhana	11.023	92,16
	• RSS	8.350	
	• RS Kecil	1.767	
	• RS Besar	906	
2.	Rumah Sedang	744	6,22
3.	Rumah Besar	194	1,62
	Jumlah	11.961	100

Sumber : Laporan data pembangunan dan penjualan Perumnas cabang Semarang I tahun 2001 (Yusminar, 2002:76)

Berdasarkan tabel di atas dapat diketahui bahwa RS/RSS merupakan komponen terbesar perumahan yang dikembangkan oleh perumnas cabang Semarang dari tahun 1990-2000 (92,16%). Hal ini menunjukkan bahwa dari tahun 1990-2000 perumnas lebih banyak memfokuskan untuk menyediakan RS/RSS sebagai upaya pemenuhan kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

3.4.2. Penyediaan Perumahan oleh Pengembang Swasta (REI)

Selain penyediaan perumahan oleh perumnas, REI (Real Estate Indonesia) juga turut berperan dalam penyediaan perumahan di Kota Semarang. REI merupakan asosiasi pengembang yang berperan dalam penyediaan perumahan dari mulai rumah sangat sederhana sampai pada rumah mewah. Berikut akan dikemukakan jumlah kumulatif penyediaan perumahan oleh pengembang sebagai kontribusi pengembang anggota REI dalam penyediaan perumahan di Kota Semarang.

TABEL III.4
PENYEDIAAN PERUMAHAN OLEH PENGEMBANG ANGGOTA REI
DI KOTA SEMARANG TAHUN 1990-2000

Tahun	RSS/RS			R Sedang	R Mewah
	RSS	RS Kecil	RS Besar		
1990	134	1.188	224	435	37
1991	334	1.250	452	182	23
1992	577	1.498	564	194	129
1993	780	1.633	421	154	67
1994	839	1.720	312	456	89
1995	972	1.890	226	231	170
1996	943	1.397	671	504	78
1997	538	914	231	122	67
1998	223	735	59	156	301
1999	58	531	32	787	343
2000	-	632	231	987	456
Jumlah	5.398	13.388	3.423	4.208	1.760
Prosentase	19,16	47,51	12,15	14,93	6,25

Sumber : Laporan REI Jateng 1990-2000

Berdasarkan tabel di atas dapat diketahui bahwa RS/RSS juga menempati komposisi terbesar (78,82%) dalam penyediaan perumahan oleh pengembang. RS/RSS biasanya dikembangkan pada lokasi pinggiran kota dengan pertimbangan harga lahan yang lebih murah dibanding dengan harga lahan di pusat kota. Sejak tahun 1990-2000 pengembang lebih banyak mengembangkan rumah dengan tipe kecil. Hal ini karena pasar perumahan di Kota Semarang banyak didominasi oleh permintaan masyarakat golongan menengah ke bawah.

Namun sejak terjadinya krisis ekonomi, mulai tahun 1997 terjadi penurunan dalam penyediaan perumahan oleh pengembang swasta, khususnya untuk jenis rumah RS/RSS. Hal ini selain dipengaruhi rendahnya daya beli penduduk, pengembang juga dihadapkan pada kendala tingginya harga lahan di Kota Semarang dan tingginya biaya penyediaan RS/RSS. Sehingga mulai tahun 1999 pengembang cenderung beralih dengan lebih banyak mengembangkan rumah dengan tipe sedang dan mewah. Untuk mengetahui lokasi kawasan perumahan yang dikembangkan oleh swasta dapat dilihat pada peta (Gambar 3.2).



JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS DIPONEGORO

TUGAS AKHIR

EFEKTIFITAS SISTEM PEMBIAYAAN KPR
DALAM PENYEDIAAN RS/RSS
DI KOTA SEMARANG

PETA

LOKASI KAWASAN PERUMAHAN
DI KOTA SEMARANG

KETERANGAN

- : Batas Kota Semarang
- : Batas Kecamatan
- : Sungai
- : Jalan Utama
- : Jalan Kereta Api
- : Ibu Kota Kecamatan
- : Wilayah Studi
- : Lokasi Perumahan oleh Perumnas
- : Lokasi Perumahan oleh Pengembang Swasta

INSET PETA



NO. GAMBAR

3.2

HALAMAN

50

UTARA

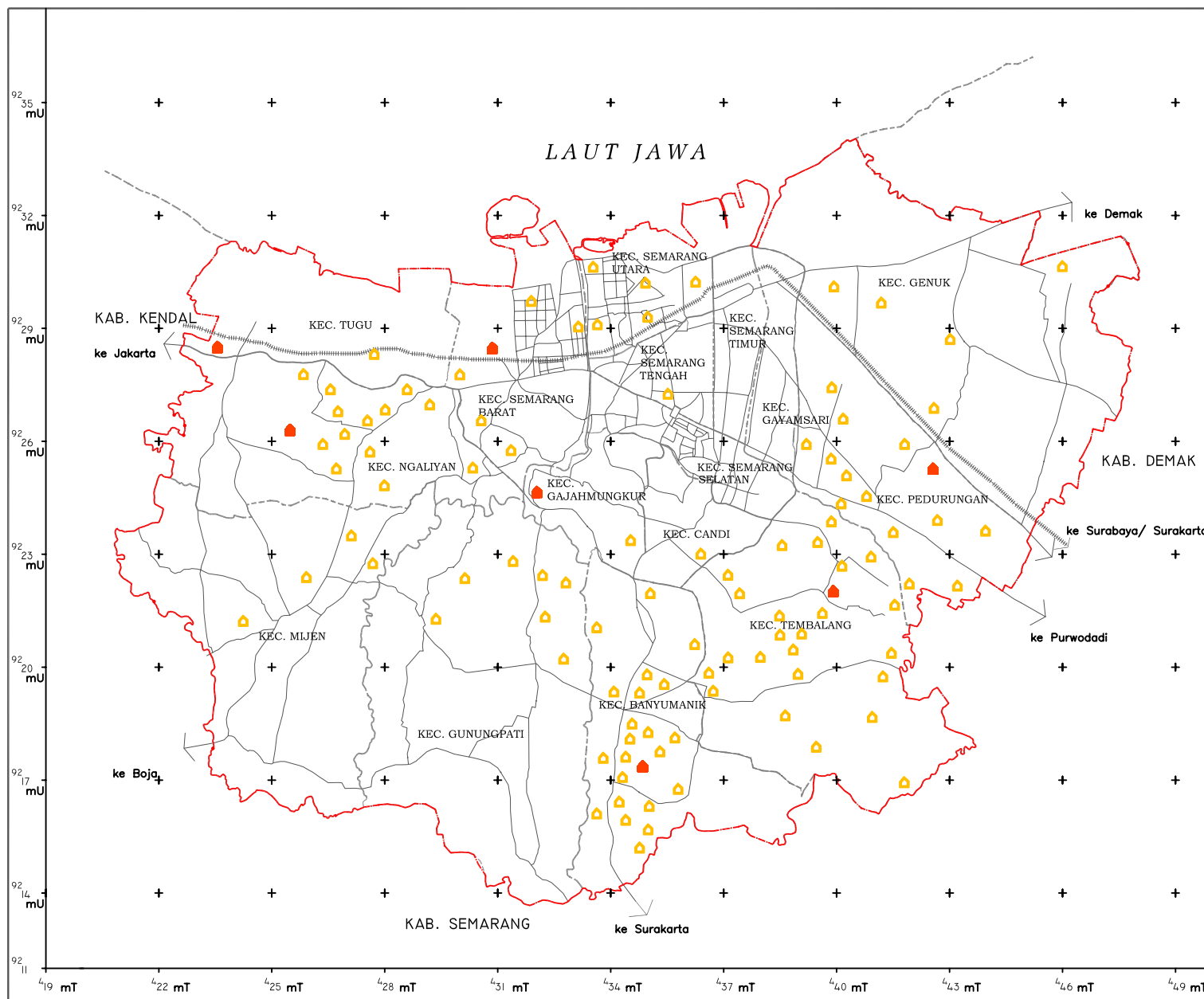


SKALA



SUMBER :

Perum Perumnas Regional V Jateng, 2004
DPD REI Jateng, 2004



3.4.3. Penyediaan RS/RSS di Kota Semarang

RS/RSS merupakan jenis perumahan yang dikembangkan di Kota Semarang untuk masyarakat berpenghasilan rendah yang merupakan kelompok sasaran RS/RSS. Penyediaan RS/RSS di Kota Semarang dilakukan oleh Perumnas dan pengembang swasta. RS/RSS yang dikembangkan terdiri dari beragam tipe (T21, T27, T36, T45, T54 maupun T70). Di lapangan RS/RSS tipe kecil (T21-T36) berjumlah lebih banyak bila dibanding RS/RSS tipe besar. Hal ini terkait dengan kemampuan kelompok sasaran RS/RSS yang merupakan masyarakat berpenghasilan rendah. Kondisi RS/RSS pada lokasi penelitian dapat dilihat pada peta (Gambar 3.4). Kondisi RS/RSS tipe kecil dikembangkan pada lima tahun terakhir di Kota Semarang dapat dilihat pada gambar di bawah ini:

Perumnas Bukit Beringin Lestari



RS Tipe 36



RS Tipe 21



RSS Tipe 36

Perumnas Bukit Sendangmulyo



RS Tipe 36



RS Tipe 21



RSS Tipe 21

Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2005

Gambar 3.3
RS/RSS yang Dikembangkan Perumnas
di Kota Semarang



JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS DIPONEGORO

TUGAS AKHIR

EFEKTIFITAS SISTEM PEMBIAYAAN KPR
DALAM PENYEDIAAN RS/RSS
DI KOTA SEMARANG

PETA

KONDISI PERUMAHAN
PADA LOKASI PENELITIAN

KETERANGAN

- : Batas Kota Semarang
- : Batas Kecamatan
- : Sungai
- : Jalan Utama
- : Jalan Kereta Api
- : Ibu Kota Kecamatan
- : Wilayah Studi
- : Lokasi Penelitian (dikembangkan oleh Perumnas)
- : Lokasi Penelitian (dikembangkan oleh Pengembang swasta)

INSET PETA



NO. GAMBAR

3.4

HALAMAN

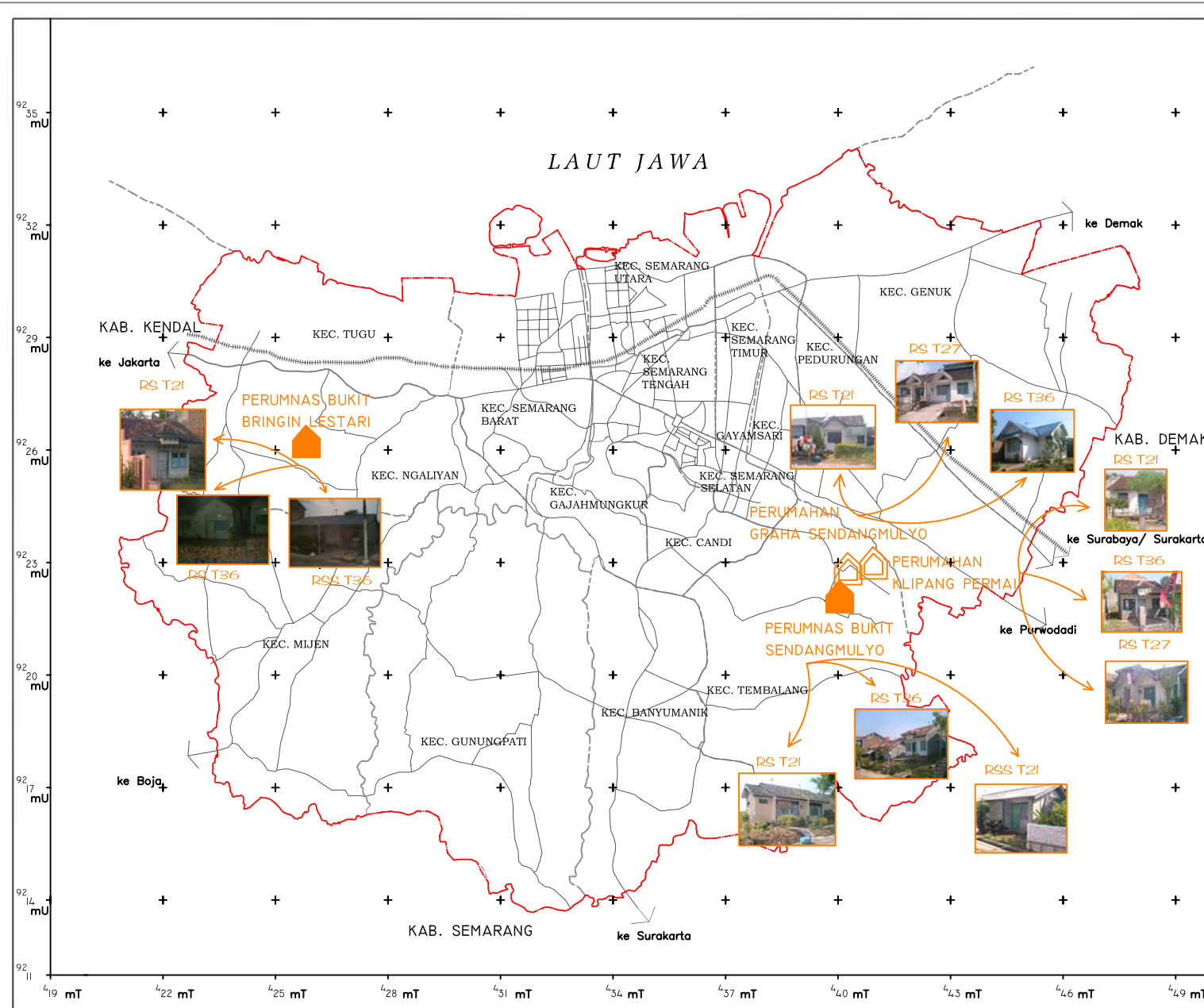
52

SKALA



SURBER :
Perum Perumnas Regional V Jateng, 2004
DPD REI Jateng, 2004
Survey Lapangan, 2005

UTARA



Perumahan Klipang Permai



RS Tipe 36



RS Tipe 27



RS Tipe 21

Perumahan Graha Sendangmulyo



RS Tipe 36



RS Tipe 27



RS Tipe 21

Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2005

Gambar 3.5
RS/RSS yang Dikembangkan Pengembang Swasta di Kota Semarang

Untuk mengetahui jumlah penyediaan RS/RSS di Kota Semarang yang dikembangkan pada lima tahun terakhir, dapat melihat tabel berikut:

TABEL III.5
PENYEDIAAN RS/RSS OLEH PERUMNAS DAN PENGEMBANG ANGGOTA REI
DI KOTA SEMARANG TAHUN 2000-2004

Pengembang	Perumahan	Lokasi	Tipe	Jumlah	Prosentase
Perumnas	• Bukit Sendangmulyo	Sendangmulyo, Kecamatan Tembalang	• RSS T21 • RS T21 • RS T36	772	81,25
	• Bukit Beringin Lestari	Beringin, Kecamatan Ngaliyan	• RSS T36 • RS T21 • RS T36	1178	
Swasta	• Klipang Permai dan Graha Sendangmulyo	Sendangmulyo, Kecamatan Tembalang	• RS 21 • RS27 • RS 36	450	18,75
Jumlah				2400	100

Sumber: Laporan Perumnas Cabang Semarang I dan REI Jateng tahun 2000-2004

Tabel di atas menunjukkan RS/RSS di Kota Semarang. Berdasarkan tabel tersebut dapat diketahui bahwa penyediaan RS/RSS sebagian besar disediakan oleh Perumnas, yaitu sebesar 81,25%. Sedangkan sisanya disediakan oleh pengembang swasta dengan mengembangkan RS. Berdasarkan tabel tersebut dapat diketahui bahwa kontribusi pengembang swasta dalam penyediaan RS/RSS tergolong kecil. Hal ini karena pengembang swasta lebih cenderung mengembangkan perumahan bertipe sedang sampai mewah dengan orientasi profit.

3.5. Pembiayaan RS/RSS di Kota Semarang

3.5.1. Sumber Daya Sistem Pembiayaan dalam Penyediaan RS/RSS

Dalam penyediaan RS/RSS perlu didukung sumber daya yang mendukung sistem pembiayaannya. Sumber daya tersebut mencakup lembaga keuangan yang terlibat dalam sistem pembiayaan RS/RSS, sumber pembiayaan yang digunakan dalam pembiayaan RS/RSS serta kebijakan yang berlaku dalam pembiayaan RS/RSS.

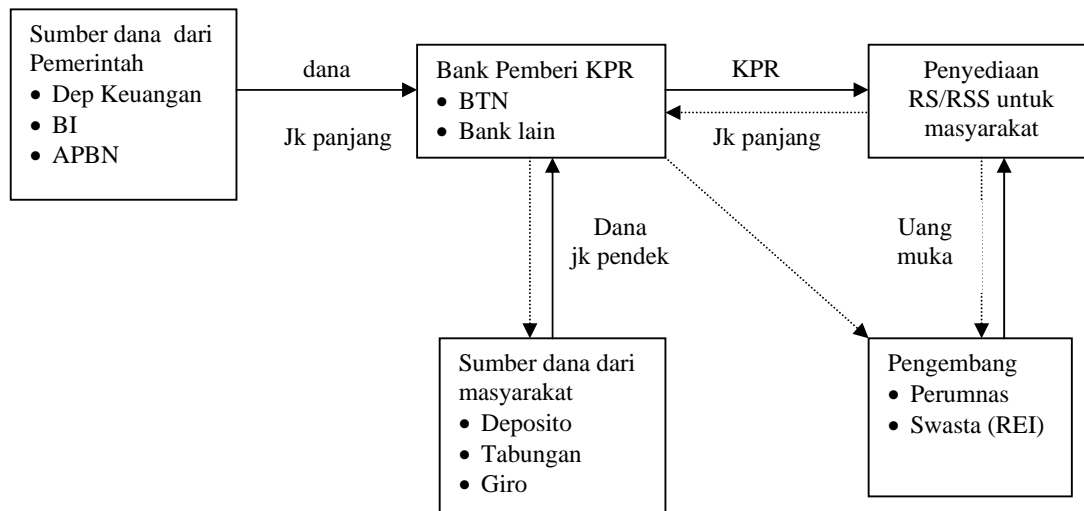
Sampai saat ini lembaga keuangan telah dilibatkan dalam sistem pembiayaan RS/RSS, terutama dalam penyaluran kredit perumahan. Penyaluran KPR untuk jenis RS/RSS telah melibatkan bank sebagai penyalur KPR. Bagi perbankan, sebenarnya penyaluran KPR bersubsidi cukup menarik untuk menghasilkan pendapatan bunga yang lebih optimal karena kredit bermasalah dalam penyaluran KPR bersubsidi relatif kecil, yakni di bawah 5 persen (www.kompas.com). Selama ini bank yang berperan besar dalam penyaluran KPR yaitu BTN. BTN ditunjuk sebagai wadah pembiayaan pembangunan perumahan melalui Surat Menteri Keuangan Nomor B-29/MK/I/1974 tanggal 29 Januari 1974. Penyaluran KPR bersubsidi sempat tersendat sejak krisis ekonomi. Namun melalui surat keputusan Menteri BUMN No. S-554/M-MBU/2002, pemerintah memberikan kesempatan kepada BTN untuk melanjutkan peranannya sebagai bank umum yang difokuskan untuk membiayai perumahan. Dan sejak saat itu BTN tetap memegang peranan menjadi bank yang fokus terhadap bidang perumahan, terutama sebagai bank penyalur KPR.

Selama ini sumber pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS selain diperoleh dari dana jangka pendek yang berasal dari masyarakat melalui deposito, tabungan dan giro, juga diperoleh dari pemerintah. Dana dari pemerintah ini diberikan sebagai subsidi untuk memudahkan masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah memiliki rumah. Pada masa lalu ketika BI masih berada di bawah pemerintah, subsidi dilakukan melalui peran serta dalam penyediaan pokok kredit dengan suku bunga rendah. Hal ini dilakukan melalui penempatan dana berupa Kredit Likuiditas Bank Indonesia (KLBI) serta dana non-budgeter yang dikelola oleh Departemen Keuangan, dalam bentuk Rekening Dana Investasi (RDI) kepada bank pelaksana. Namun, dengan tidak diperbolehkannya lagi penyediaan dana dalam bentuk KLBI dan dari nonbudgeter, maka kebijakan subsidi di bidang perumahan hanya bersumber dari APBN (www.kompas.com).

Kebijakan pemerintah dalam bidang penyediaan RS/RSS juga diikuti dalam pembiayaan perumahan. Kebijakan ini berperan sebagai pedoman dalam pelaksanaan sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS. Kebijakan yang digunakan dalam sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS yaitu Keputusan Menteri Kimpraswil Nomor 20/KPTS/M/2004 tentang perubahan Keputusan Menteri Kimpraswil Nomor 24/KPTS/M/2003 tentang pengadaan perumahan dan permukiman dengan fasilitas subsidi perumahan. Kebijakan ini termasuk menyangkut kebijakan yang mengatur subsidi pada pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Sementara itu yang mengatur kelompok sasaran dalam penyediaan RS/RSS yaitu Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 01/Permen/M/2004. Namun untuk pelaksanaan sistem pembiayaan jangka panjang belum tersedia kebijakan yang mengatur pengoperasian sistem pembiayaan tersebut.

3.5.2. Mekanisme Sistem Pembiayaan dalam Penyediaan RS/RSS

Sistem pembiayaan yang digunakan dalam penyediaan RS/RSS sampai saat ini yaitu sistem pembiayaan formal. Pada sistem pembiayaan formal terdapat standar-standar baku yang digunakan dalam penyediaan dan perolehan RS/RSS. Sistem pembiayaan ini salah satunya dilakukan melalui kredit pemilikan rumah (KPR). Mekanisme pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang dapat dilihat pada gambar berikut:



Sumber: BTN Cabang Semarang, 2005

Keterangan : — : penyaluran dana kredit
 : pengembalian dana kredit

Gambar 3.6
Mekanisme Pembiayaan dalam Penyediaan RS/RSS di Kota Semarang

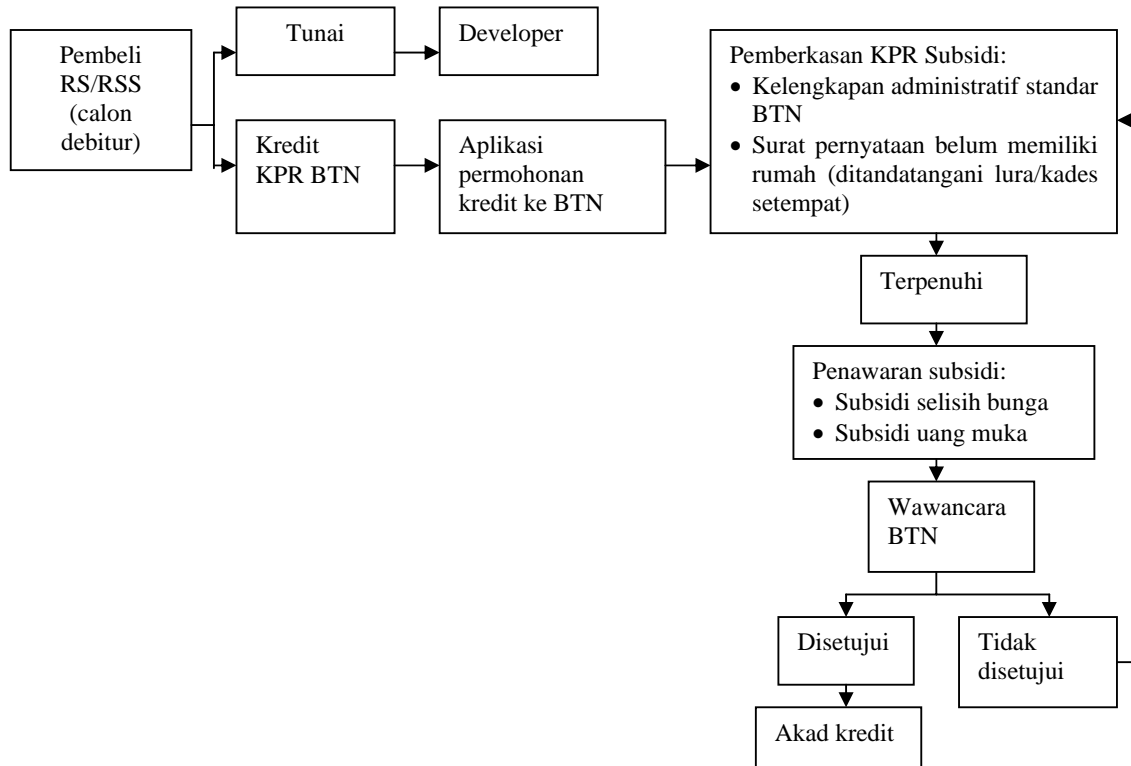
3.5.3. Keterjangkauan Masyarakat terhadap Sistem Pembiayaan RS/RSS

Sistem pembiayaan dengan dukungan KPR bersubsidi telah dikembangkan oleh pemerintah sejak tahun 1972 untuk memenuhi kebutuhan perumahan terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Sistem pembiayaan seperti ini merupakan sistem pembiayaan yang diterapkan dalam penyediaan perumahan secara formal, termasuk di Kota Semarang.

Pada dasarnya mekanisme sistem pembiayaan ini menggunakan subsidi yaitu penyediaan dana oleh pemerintah yang disalurkan kepada calon pemilik rumah dengan tingkat bunga yang lebih rendah dari tingkat bunga pasar. Penyaluran subsidi KPR dibagi dalam 3 kelompok sasaran berdasarkan penghasilan masyarakat (Permen Negara Perumahan Rakyat No. 01/Permen/M/2004), yakni kelompok I berpenghasilan Rp 900 ribu-Rp 1,5 juta, kelompok II berpenghasilan Rp 500 ribu-Rp 900 ribu, kelompok III berpenghasilan Rp 350 ribu-Rp 500 ribu.

Subsidi pemerintah diberikan kepada kelompok sasaran tersebut dengan tujuan memberi kemudahan kelompok sasaran untuk memiliki rumah. Terdapat perbedaan besar subsidi RS/RSS yang diberikan berdasarkan tingkat penghasilan. Menurut Kepmen Kimpraswil No.24/KPTS/M/2004, warga dengan penghasilan di atas Rp 1,5 juta sebulan tidak perlu disubsidi karena dianggap mampu membangun rumah sendiri. Sementara untuk kelompok sasaran I, besarnya maksimum subsidi RS/RSS yaitu Rp 2,4 juta. Untuk kelompok sasaran II, besarnya maksimum subsidi diperkirakan sekitar Rp 3 juta. Dan subsidi terbesar yaitu untuk kelompok sasaran III, dengan besar maksimum subsidi sekitar Rp 3,5 juta.

Adapun ketentuan mengenai prosedur teknis untuk pengambilan KPR bersubsidi dapat dilihat pada gambar berikut:



Sumber: BTN Cabang Semarang, 2004

Gambar 3.7
Prosedur Teknis Pengambilan KPR Bersubsidi untuk RS/RSS

BAB IV

ANALISIS DAN EFEKTIVITAS SISTEM PEMBIAYAAN KPR DALAM PENYEDIAAN RS/RSS DI KOTA SEMARANG

Sistem pembiayaan turut berpengaruh terhadap penyediaan perumahan, termasuk penyediaan RS/RSS di Kota Semarang. Sistem pembiayaan yang efektif akan memberi pengaruh yang baik terhadap penyediaan RS/RSS. Begitu juga sebaliknya, sistem pembiayaan yang buruk juga turut memberi dampak buruk bagi penyediaan RS/RSS. Penilaian efektivitas sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang ini mencakup beberapa hal, yaitu:

4.1. Analisis Ketersediaan Sumber Daya Sistem Pembiayaan KPR dalam Penyediaan RS/RSS

Sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS perlu didukung ketersediaan sumber daya yang mencakup sumber pembiayaan jangka panjang, lembaga keuangan (bank penyalur KPR) dan kebijakan yang mengatur mengenai pembiayaan RS/RSS (Bertrand Renaud, 1998: 67).

- *Sumber Pembiayaan Perumahan Jangka Panjang*

Dalam model perekonomian negara yang lebih maju, pasar modal telah menjadi bagian tak terelakkan dalam mendukung pertumbuhan ekonomi sebuah negara, termasuk menjadi bagian dalam hal pembiayaan perumahan. Melalui mobilisasi pendanaan yang lebih luas, pasar modal turut berperan sebagai sumber pendanaan jangka panjang dalam pemberian KPR di negara maju (www.kompas.com). Mekanisme tersebut dijalankan dengan pertimbangan bahwa perumahan merupakan kebutuhan dasar masyarakat yang harus dipenuhi. Oleh karena itu, perlu disadari bahwa pembukaan kesempatan bagi sumber-sumber pendanaan untuk perumahan menjadi hal yang penting untuk diperhatikan.

Berbeda dengan di negara maju yang telah menggunakan sumber pembiayaan jangka panjang dalam penyediaan perumahan, di Indonesia, termasuk Kota Semarang belum menggunakan sumber pembiayaan jangka panjang dalam penyediaan perumahan. Hal inilah yang selama ini menjadi kendala dalam sistem pembiayaan RS/RSS (W/01/101/03). Ketidakterediaan sumber pembiayaan perumahan jangka panjang menyebabkan pelaksanaan sistem pembiayaan ini tidak optimal (www.btn.co.id). Hal ini karena ketidakterediaan sumber pembiayaan perumahan jangka panjang ini menyebabkan kesenjangan dalam mekanismenya.

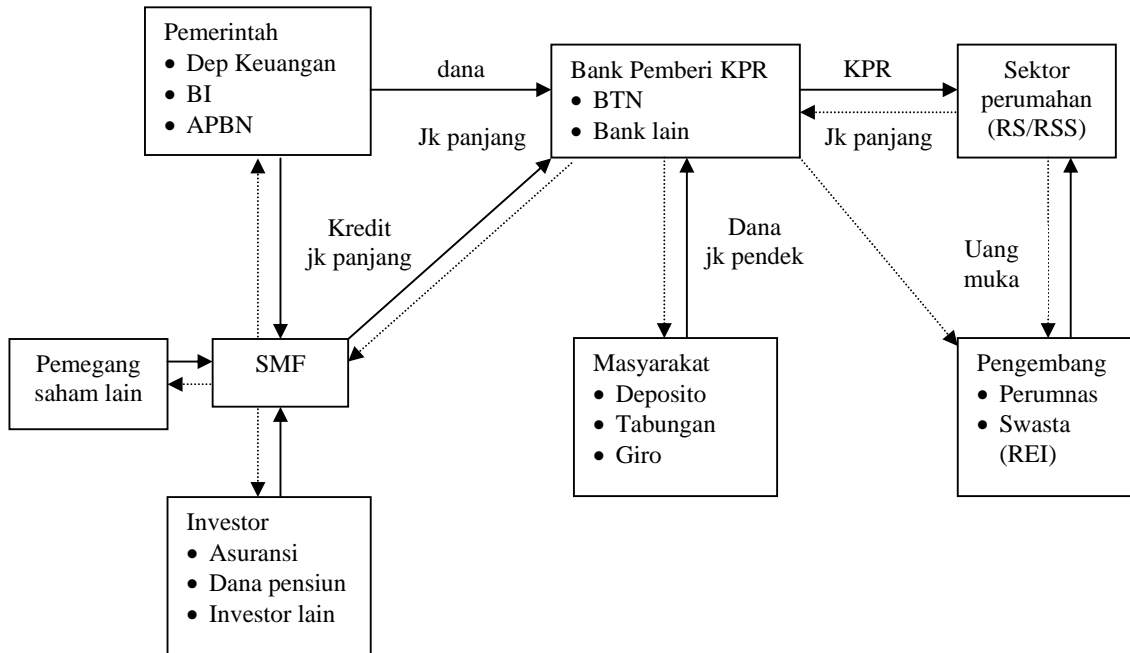
Dalam pembiayaan perumahan, perbankan memegang peranan besar dengan mengambil peran melalui pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) kepada para pembeli rumah. Pada awalnya, terdapat beberapa bank yang dilibatkan dalam penyaluran KPR RS/RSS, termasuk BTN, BNI, Bank Mandiri (W/01/101/01). Namun pada pelaksanaannya, bank yang benar-

benar fokus terhadap pembiayaan untuk RS/RSS yaitu BTN, sedangkan bank lain masih sedikit berperan dalam pembiayaan RS/RSS.

Sampai saat ini KPR yang merupakan kredit jangka panjang antara 5-20 tahun, menggunakan sumber pendanaan dana jangka pendek perbankan yang berasal dari tabungan, deposito dan giro. Akibat struktur *mismatch* ini, banyak bank enggan memfasilitasi KPR, terutama untuk KPR RS/RSS. Selain itu keengganan bank dalam memfasilitasi KPR RS/RSS juga disebabkan oleh kekhawatiran adanya gejolak suku bunga dan besarnya resiko likuiditas akibat kurang lancarnya pengembalian kredit oleh masyarakat berpenghasilan rendah sebagai kelompok sasaran RS/RSS (W/01/101/01).

Oleh pemerintah kesenjangan ini diupayakan dijabatani melalui pembentukan SMF sebagai lembaga pembiayaan perumahan sekunder. Lembaga SMF telah dibentuk melalui Keputusan Menteri Keuangan No.132/KMK.014/1998 tanggal 27 Februari 1998 tentang Perusahaan Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan. Namun lembaga yang bertujuan sebagai alternatif dalam menjembatani sumber pembiayaan perumahan yang selama ini bersifat jangka pendek belum dapat beroperasi. Menurut I Putu Gde Ary Suta, hal ini karena belum adanya kebijakan yang mengatur tentang pengoperasian lembaga tersebut. Selain itu antar gugus yang seharusnya membidangi pengoperasian SMF, seperti departemen keuangan, perbankan, dan kementerian perumahan masih kurang koordinasi dan cenderung bekerja sendiri-sendiri (www.btn.co.id).

Sumber pembiayaan jangka panjang diperlukan untuk memenuhi kebutuhan dana jangka panjang untuk pembiayaan perumahan. Pada dasarnya sumber pembiayaan jangka panjang yang berupa dana pensiun, asuransi maupun jaminan sosial telah tersedia. Namun di bank dana ini umumnya hanya mengendap dalam bentuk deposito berjangka pendek 1-12 bulan (www.btn.co.id). Dengan adanya lembaga SMF maka sumber pembiayaan jangka panjang ini sebenarnya dapat digunakan sebagai sumber pendanaan untuk membantu dalam hal pembiayaan perumahan. Mekanisme pembiayaan perumahan yang dapat digunakan ketika SMF sebagai lembaga pembiayaan jangka panjang telah beroperasi dapat dilihat sebagai berikut:



Sumber : *Info Realestate, Jan-Peb 99:13 dan BTN Cabang Semarang, 2005*

Keterangan : ————— : penyaluran dana kredit
 : pengembalian dana kredit

Gambar 4.1
Mekanisme Pembiayaan RS/RSS dengan Keterlibatan SMF sebagai Lembaga Pembiayaan Sekunder Perumahan

Berdasarkan gambar di atas, SMF dapat berperan untuk memasok dana jangka panjang kepada bank pemberi KPR. Dana jangka panjang tersebut dihimpun SMF dari investor (asuransi, dana pensiun) ataupun pemegang saham lain. Sementara itu pemerintah juga berperan memberi modal awal pada SMF sekaligus memberi jaminan terhadap resiko kredit KPR. Jadi dengan mekanisme seperti ini pihak bank pemberi KPR memiliki alternatif sumber pembiayaan jangka panjang dalam penyaluran KPR RS/RSS. Dengan mekanisme seperti ini juga akan meningkatkan sekuritas KPR RS/RSS yang dirasakan oleh bank pemberi KPR. Sementara bagi masyarakat juga memperoleh keuntungan dengan mekanisme seperti ini karena dapat membuka peluang penyaluran KPR RS/RSS yang lebih banyak kepada masyarakat.

Pada dasarnya SK Menkeu No.132/KMK.014/1998 mengatur, bahwa SMF berperan sebagai lembaga intermedisi bank pemberi kredit KPR dengan investor. SMF berbentuk suatu perseroan terbatas dimana pemegang saham pendirinya bisa Bank Indonesia, bank, dana pensiun, perusahaan asuransi dan lembaga keuangan internasional. Sedangkan masyarakat bisa menjadi pemegang saham lainnya dan kreditur SMF (www.btn.co.id). Dalam operasinya, SMF akan terbatas pada menghimpun dana untuk kegiatan pembiayaan sekunder perumahan melalui

penerbitan surat berharga baik berupa saham, obligasi dan surat berharga lainnya; serta kemudian memberikan fasilitas pembiayaan tersebut kepada bank pemberi KPR dengan jaminan tagihan atas KPR dan hak tanggungan atas rumah/tanahnya (www.btn.co.id). Atau dengan kata lain SMF membeli kredit KPR yang sudah berjalan untuk dijual kembali kepada investor perusahaan asuransi, dana pensiun atau investor lain. Oleh bank kreditur KPR, dana tersebut dapat digunakan lagi untuk membiayai KPR baru (W/01/101/03). Dalam hal ini pemerintah perlu memberikan dukungan yang berupa jaminan terhadap resiko kredit KPR tersebut. Secara komersial, surat berharga SMF memiliki daya tarik karena memiliki jangka waktu tertentu yang memudahkan manajemen dana investasi, serta memiliki kepastian keamanan dana investasi karena adanya jaminan KPR tersebut. Surat berharga ini dapat diperjualbelikan (*tradeable*) dalam pasar sekunder perumahan, sehingga untuk kalangan bank juga dapat menjadi alternatif penempatan dana (www.btn.co.id). Dengan cara seperti itu maka diharapkan dapat menjawab permasalahan mengenai kesenjangan sumber pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS.

- *Lembaga Keuangan*

Selain perlu didukung oleh ketersediaan sumber pembiayaan jangka panjang, sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS juga perlu didukung oleh lembaga keuangan yang memadai. Sebenarnya ada beberapa bank yang turut menandatangani kesepakatan untuk berperan dalam pembiayaan perumahan, khususnya RS/RSS, misalnya BNI dan Bank Mandiri (W/01/132/01). Namun pada kenyataannya tidak dapat dipungkiri bahwa secara kuantitatif BTN merupakan bank penyalur KPR RS/RSS terbanyak. Hal ini dapat dilihat dari penyaluran kredit BTN untuk KPR R/RSS jika diukur dari LDR (*loan to deposit ratio*) tahun 2004 yang sebesar 67,90%. Ini menunjukkan bahwa belum tentu bank dengan kapasitas modal yang besar akan secara otomatis dapat menyalurkan kredit lebih besar, apalagi untuk penyaluran KPR RS/RSS (www.btn.co.id). Hal ini senada dengan pernyataan menpera Jusuf Asy'ari yang mengatakan bahwa peran perbankan dalam penyaluran KPR RS/RSS masih kecil, bahkan dari 30 bank yang telah menandatangani kesepakatan dalam penyaluran KPR, hanya 6 bank yang terlibat dalam penyaluran KPR RS/RSS yaitu BTN dan beberapa BPD (www.jaknews.com).

BTN ditunjuk sebagai wadah pembiayaan pembangunan perumahan melalui Surat Menteri Keuangan Nomor B-29/MK/I/1974 tanggal 29 Januari 1974. BTN yang memfokuskan kegiatannya pada pembiayaan perumahan, memang sangat berperan dalam penyaluran KPR. Ini terbukti bahwa sekitar 90% kredit BTN di Kota Semarang merupakan KPR untuk RS/RSS (W/01/132/01). Bank-bank lain enggan bergerak dalam penyaluran KPR untuk RS/RSS karena selain adanya struktur *mismatch* pendanaan juga kekhawatiran terjadinya gejolak suku bunga

dan besarnya resiko pengembalian kredit, terkait dengan kemampuan masyarakat berpenghasilan rendah yang terbatas.

Terkait dengan kelompok sasaran RS/RSS yang merupakan masyarakat berpenghasilan rendah, maka lembaga keuangan yang terlibat dalam penyaluran KPR RS/RSS juga harus dapat diakses oleh masyarakat berpenghasilan rendah. Selama ini lembaga keuangan yang berperan besar dalam pembiayaan perumahan yaitu BTN. Padahal sebenarnya diperlukan tiga sampai empat bank yang fokus terhadap pembiayaan perumahan untuk mendukung pelaksanaan sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS (www.suaramerdeka.com). Selain itu lembaga keuangan mikro seperti BPR maupun koperasi belum terlibat dalam pembiayaan RS/RSS.

Berdasarkan hasil kuesioner dapat diketahui bahwa setengah dari jumlah responden yang merupakan debitur RS/RSS merasa perlu adanya pelibatan lembaga keuangan mikro dalam pembiayaan RS/RSS di Kota Semarang. Hal ini dapat dilihat pada gambar di bawah ini:



Sumber : Hasil Analisis, 2005

Gambar 4.2
Pendapat Responden tentang Pelibatan Lembaga Keuangan Mikro
Dalam Sistem Pembiayaan KPR untuk Penyediaan RS/RSS

Berdasarkan gambar tersebut dapat dilihat bahwa 50% responden mengharapkan keterlibatan lembaga keuangan mikro dalam pembiayaan RS/RSS, namun dengan syarat bunga yang ditawarkan bersaing dengan bunga BTN untuk RS/RSS. Dengan keterlibatan lembaga keuangan mikro diharapkan dapat mempermudah dan meningkatkan akses masyarakat berpenghasilan rendah untuk mendapatkan kredit RS/RSS. Sementara itu 50% responden lainnya merasa tidak perlu adanya keterlibatan lembaga keuangan mikro dalam pembiayaan perumahan karena dikhawatirkan suku bunga yang ditawarkan lembaga keuangan mikro nantinya akan lebih tinggi dari bunga BTN.

Hal ini senada dengan pendapat dari pihak BTN yang tidak setuju dengan pelibatan lembaga keuangan mikro dalam pembiayaan RS/RSS (W/01/101/04). Selain suku bunga yang ditawarkan tentu akan lebih tinggi dari bunga BTN untuk KPR RS/RSS, lembaga keuangan mikro juga tidak memiliki struktur permodalan sekuat bank-bank pada umumnya. Tentu apabila lembaga mikro dilibatkan dalam pembiayaan perumahan akan semakin menyebabkan

adanya kesejangan antara modal yang dipunyai dengan kredit yang dikucurkan. Hal ini juga didukung oleh pendapat dari pihak Perumnas dan pengembang sebagai penyedia RS/RSS yang kurang mendukung upaya pelibatan lembaga keuangan mikro dalam penyaluran RS/RSS (W/03/104/02 dan W/04/105/03).

Oleh karena itu, terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan tentang keterlibatan lembaga keuangan dalam sistem pembiayaan RS/RSS. Selain tentang akses masyarakat berpenghasilan rendah terhadap lembaga keuangan tersebut, juga perlu memperhatikan struktur permodalan lembaga keuangan tersebut dan suku bunga yang akan ditawarkan nantinya. Walaupun bertujuan untuk meningkatkan keterjangkauan masyarakat berpenghasilan rendah terhadap lembaga keuangan, pelibatan lembaga keuangan mikro perlu dikaji lebih lanjut. Dan yang lebih penting dilakukan saat ini yaitu mengoptimalkan peran perbankan (tidak hanya BTN) dalam pembiayaan RS/RSS. Pemerintah dapat mendorong perbankan untuk terlibat dalam pembiayaan RS/RSS melalui pemberian insentif kepada bank yang mau berperan dalam pembiayaan RS/RSS.

- *Kebijakan*

Untuk mendukung sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS diperlukan kebijakan yang mengatur berbagai hal terkait dengan pelaksanaan sistem pembiayaan perumahan. Selama ini kebijakan tentang pembiayaan RS/RSS berasal dari pusat. Yang digunakan sebagai pedoman dalam pelaksanaan sistem pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah yaitu Kepmen Permukiman dan Prasarana Wilayah No. 20/KPTS/M/2004 tentang Perubahan Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah No. 24/KPTS/M/2003 Tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan dukungan fasilitas subsidi Perumahan serta peraturan yang digunakan saat ini yaitu Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 01/Permen/M/2004. Pada dasarnya peraturan tersebut mengatur bantuan pemerintah bagi masyarakat berpenghasilan dalam mendapatkan rumah melalui skim subsidi. Skim subsidi tersebut diberikan kepada kelompok sasaran yang telah memenuhi persyaratan melalui subsidi selisih bunga dan subsidi uang muka. Kebijakan inilah yang digunakan oleh BTN Kantor Cabang Semarang dan dalam pembiayaan RS/RSS (W/01/101/02).

Selain kebijakan mengenai mekanisme pembiayaan bagi pembiayaan perumahan sederhana, pemerintah juga telah memiliki kebijakan tentang pembentukan SMF sebagai lembaga pembiayaan perumahan jangka panjang yang diatur melalui SK Menkeu No.132/KMK.014/1998. Namun kebijakan tersebut belum disertai kebijakan lain yang mendukung pengoperasian SMF beserta kelembagaannya, misalnya tentang undang-undang sekuritisasi yang akan menjamin kepastian dan iklim kondusif bagi investor di pasar modal (www.jaknews.com).

Dalam hal pembiayaan RS/RSS, Pemerintah Kota Semarang tidak memiliki kebijakan yang khusus mengatur masalah pembiayaan RS/RSS (W/02/103/02). Kebijakan yang ditentukan oleh pemerintah kota yaitu sebatas arahan pengembangan permukiman yang didasarkan pada Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang. Arahan pengembangan permukiman disesuaikan dengan peruntukan lahan dan konsep pengembangan Kota Semarang berdasarkan RTRW Kota Semarang.

Pada akhirnya ketersediaan sumber daya untuk mendukung sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang dapat dilihat dari tabel berikut:

TABEL IV.1
ANALISIS KETERSEDIAAN SUMBER DAYA SISTEM PEMBIAYAAN KPR
DALAM PENYEDIAAN RS/RSS DI KOTA SEMARANG

	BTN	Masyarakat	Pengembang (Perumnas dan REI)	Analisis
<ul style="list-style-type: none"> • Sumber pembiayaan jangka panjang 	<p>Ketidakterediaan sumber pembiayaan jangka panjang mengakibatkan terjadinya kesenjangan sumber pembiayaan RS/RSS. Bagi BTN hal ini menjadi kendala karena BTN menggunakan sumber pembiayaan jangka pendek untuk kredit jangka panjang. Untuk itu dengan terbentuknya SMF diharapkan dapat menjadi alternatif sumber pembiayaan dan meringankan beban BTN dalam pembiayaan perumahan.</p>	<p>Masyarakat tidak begitu merespon ketidakterediaan sumber pembiayaan jangka panjang. Bagi mereka yang terpenting, bank dapat memberikan KPR dengan mudah. Padahal dengan tersedianya sumber pembiayaan jangka panjang dapat memberikan keuntungan bagi masyarakat yaitu terbukanya peluang yang lebih banyak lagi untuk mendapatkan KPR RS/RSS</p>	<p>Pengembang tidak begitu mempermasalahkan belum tersedianya sumber pembiayaan jangka panjang, karena sementara ini pengembang masih dapat memenuhi penyediaan RS/RSS di Kota Semarang tanpa adanya sumber pembiayaan jangka panjang. Namun untuk masa mendatang pengembang merasa perlu tersedianya sumber pembiayaan jangka panjang untuk lebih mendukung pembiayaan KPR RS/RSS</p>	<p>Ketidakterediaan sumber pembiayaan jangka panjang telah menimbulkan <i>mismatch</i> dalam struktur pembiayaan KPR. Hal ini tetap akan menjadi permasalahan, sampai terbentuk dan beroperasinya sumber pembiayaan jangka panjang beserta lembaga pembiayaan jangka panjang yang terintegrasi dalam sistem pembiayaan KPR RS/RSS.</p>

Bersambung ke halaman berikutnya

Lanjutan Tabel IV.1

	BTN	Masyarakat	Pengembang (Perumnas dan REI)	Analisis
<ul style="list-style-type: none"> Lembaga keuangan mikro 	BTN kurang setuju dengan pelibatan lembaga keuangan mikro dalam sistem pembiayaan KPR RS/RSS selain karena suku bunga nantinya akan lebih tinggi juga karena lembaga keuangan mikro belum didukung struktur permodalah yang kuat	50% responden menginginkan keterlibatan lembaga keuangan mikro dalam sistem pembiayaan RS/RSS dengan syarat bunga yang ditawarkan mampu bersaing dengan bunga bank. Sementara 50% responden lainnya kurang setuju dengan pelibatan lembaga keuangan mikro karena mereka menilai lembaga keuangan mikro belum memadai untuk terlibat dalam sistem pembiayaan KPR RS/RSS	Lembaga keuangan mikro belum perlu dilibatkan dalam sistem pembiayaan KPR R/RSS karena keterbatasan modal yang dimiliki dan suku bunga yang ditawarkan tentu akan lebih tinggi dari perbankan	Pelibatan lembaga keuangan mikro belum perlu dilibatkan dalam sistem pembiayaan KPR RS/RSS, yang lebih perlu dilakukan saat ini yaitu dengan mengoptimalkan keterlibatan perbankan dalam sistem pembiayaan KPR RS/RSS di Kota Semarang
<ul style="list-style-type: none"> Kebijakan 	BTN menggunakan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 01/Permen/M/2004 dalam pemberian KPR RS/RSS dan menyayangkan belum adanya kebijakan pemerintah untuk mendukung pengoperasian SMF sebagai lembaga pembiayaan jangka panjang	Responden kurang merespon kebijakan apa yang digunakan dalam sistem pembiayaan perumahan, yang mereka inginkan yaitu kebijakan yang memberikan kemudahan atau subsidi lebih banyak dalam pembiayaan KPR RS/RSS	Tidak terdapat kebijakan dari pemerintah Kota Semarang yang khusus mendukung pembiayaan KPR RS/RSS sehingga turut membantu pengembang dalam penyediaan RS/RSS.	Pembiayaan jangka panjang melalui KPR RS/RSS belum sepenuhnya didukung kebijakan yang memadai dari pemerintah baik pemerintah pusat maupun pemerintah kota.

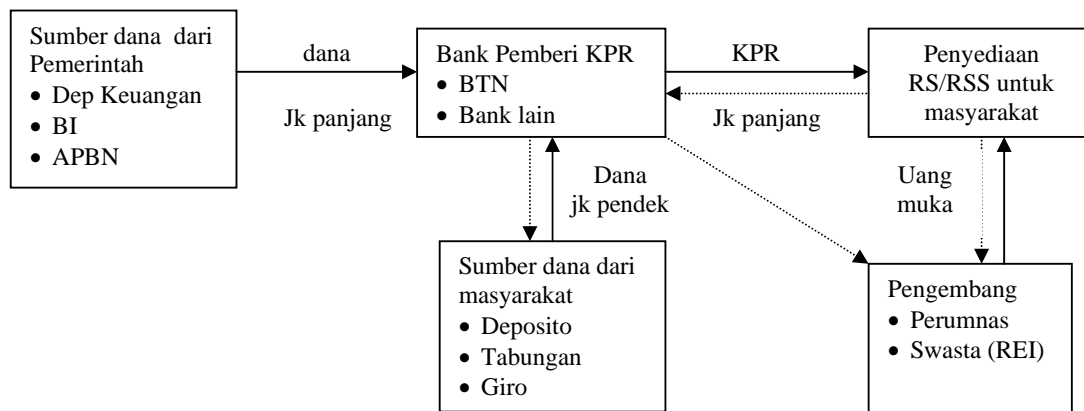
Sumber: Hasil Analisis, 2005

Berdasarkan tabel tersebut dapat diketahui bahwa sumber daya yang mendukung pelaksanaan sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS masih belum cukup memadai. Hal ini ditandai dengan masih belum beroperasinya SMF sebagai lembaga pembiayaan perumahan jangka panjang, sehingga sumber pembiayaan jangka panjang untuk pembiayaan perumahan juga belum tersedia. Untuk lembaga keuangan yang terlibat dalam sistem pembiayaan RS/RSS masih terbatas, yaitu didominasi oleh BTN. Sementara bank-bank lain yang seharusnya dapat berperan dalam pembiayaan perumahan ternyata enggan untuk bergerak pada sektor KPR untuk RS/RSS. Selain itu kebijakan mengenai pembiayaan RS/RSS juga belum sepenuhnya memadai. Kebijakan pemerintah

cenderung hanya mengatur subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah dalam mendapatkan perumahan, dan belum mengeluarkan kebijakan untuk mengoperasikan sistem pembiayaan sekunder dalam perumahan. Hal ini menyebabkan pihak-pihak yang membidangi sistem pembiayaan RS/RSS terkesan kurang terkoordinasi dengan baik karena belum adanya kebijakan yang terintegrasi dengan baik dalam hal pembiayaan perumahan. Hal ini berarti tatanan pasar sekunder dalam pembiayaan KPR yang dapat memberikan dukungan yang konsisten terhadap pemenuhan kebutuhan perumahan belum terwujud. Oleh karena itu, sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang dapat dikatakan belum cukup memiliki ketersediaan sumber daya untuk mendukung sistem pembiayaan tersebut.

4.2. Analisis Kemudahan Mekanisme Pembiayaan dalam Penyediaan RS/RSS

Penyediaan RS/RSS di Kota Semarang merupakan penyediaan perumahan secara formal, begitu juga dengan sistem pembiayaan yang digunakan juga sistem pembiayaan formal. Mekanisme pembiayaan yang digunakan dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang yaitu sebagai berikut:



Sumber: *Info Realestate, Jan-Peb 99:13 & BTN Cabang Semarang, 2005*

Keterangan : ————— : penyaluran dana kredit
 : pengembalian dana kredit

Gambar 4.3
Mekanisme Pembiayaan dalam Penyediaan RS/RSS di Kota Semarang

Gambar di atas merupakan mekanisme pembiayaan yang sampai saat ini masih digunakan dalam pembiayaan KPR RS/RSS termasuk di Kota Semarang. Dalam penyaluran KPR untuk RS/RSS bank pemberi KPR menggunakan dana dari masyarakat berupa dana jangka pendek yang berasal dari deposito, tabungan maupun giro. Bantuan pemerintah dalam pembiayaan RS/RSS diwujudkan melalui subsidi berupa subsidi selisih bunga dan subsidi uang muka. Pemerintah menggunakan dana jangka panjang dari Departemen Keuangan, Bank Indonesia maupun APBN untuk memberikan subsidi dalam pembiayaan RS/RSS. Sementara itu masyarakat berpenghasilan

rendah dapat menerima subsidi KPR dari bank pemberi KPR, dan untuk pengembalian kredit dilakukan dalam jangka panjang sesuai jangka waktu pengembalian KPR. Pemberian KPR oleh bank pemberi KPR didasarkan pada syarat-syarat pemberian kredit yang semestinya diberikan oleh pihak perbankan. Dari pihak pengembang memperoleh pengembalian dana kredit dari bank pemberi KPR maupun dari uang muka yang dibayar oleh pembeli.

Dengan mekanisme pembiayaan perumahan seperti di atas, BTN sebagai bank yang fokus dalam pembiayaan perumahan menilai bahwa mekanisme tersebut mudah untuk dilaksanakan (W/01/101/05). Kredit BTN yang sebagian besar berupa KPR, khususnya KPR bersubsidi disalurkan kepada kelompok sasaran yang telah memenuhi persyaratan yang telah ditentukan. Permasalahan yang muncul dengan mekanisme pembiayaan seperti ini yaitu terjadinya *mismatch* penggunaan dana jangka pendek untuk kredit KPR RS/RSS yang jangka panjang.

Menurut pengembang RS/RSS baik yang berasal dari Perumnas maupun pengembang, swasta di Kota Semarang mekanisme pembiayaan KPR untuk RS/RSS mudah (W/03/104/03 dan W/04/105/04). Untuk membiayai pembangunan RS/RSS, pengembang di Kota Semarang memanfaatkan jasa perbankan, termasuk BTN. Bahkan hampir 90% pengembang swasta anggota REI memanfaatkan BTN dalam hal pembiayaan perumahan (www.kompas.com). Pada dasarnya pengembang memang merasa mudah dengan mekanisme pembiayaan perumahan tersebut karena pengembang juga diberi kemudahan untuk berhubungan dengan perbankan, misalnya dalam hal pemberian kredit konstruksi. Namun ketidaktersediaan dana jangka panjang untuk pembiayaan perumahan juga turut berpengaruh terhadap penyediaan RS/RSS pada umumnya.

Mekanisme penyaluran KPR RS/RSS dari bank pemberi kredit KPR ke masyarakat sendiri dapat dikatakan cukup mudah. Hal ini sesuai dengan pendapat masyarakat yang menjadi responden mengenai kemudahan mekanisme pembiayaan RS/RSS, yang dapat dilihat pada tabel gambar berikut:

TABEL IV.2
PENDAPAT RESPONDEN TENTANG MEKANISME SISTEM PEMBIAYAAN KPR
DALAM PENYEDIAAN RS/RSS DI KOTA SEMARANG

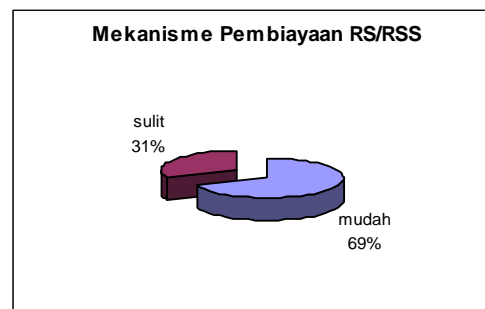
Perumahan	Pekerjaan		Kemudahan Mekanisme	
	PNS	Swasta	Mudah	Sulit
Bukit Sendangmulyo				
RS 36	8	4	8	4
RS 21	10	6	12	4
RSS 21	3	1	4	0
Prosentase			75%	25%
Bukit Beringin Lestari				
RS 36	4	3	4	3
RS 21	17	10	20	7
RSS 36	11	4	11	4
Prosentase			71,43%	28,57%

Bersambung ke halaman berikutnya

Lanjutan Tabel IV.2

Perumahan	Pekerjaan		Kemudahan Mekanisme	
	PNS	Swasta	Mudah	Sulit
Graha Sendangmulyo & Klipang Permai				
RS 36	2	3	2	3
RS 27	1	5	2	4
RS 21	5	3	6	2
Prosentase			52,63%	47,37%
TOTAL	61	39	69	31
Prosentase			69%	31%

Sumber : Hasil Olahan Kuesioner, 2005



Sumber: Hasil Olahan Kuesioner, 2005

Gambar 4.4
Pendapat Responden tentang Mekanisme Pembiayaan
dalam Penyediaan RS/RSS di Kota Semarang

Berdasarkan tabel dan gambar di atas dapat diketahui bahwa sebagian besar responden menganggap bahwa mekanisme pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS mudah. Hal ini karena persyaratan dan mekanisme pengajuan KPR untuk RS/RSS termasuk mudah. Responden yang merasa kesulitan dalam hal mekanisme pembiayaan biasanya merupakan responden yang bekerja pada perusahaan swasta maupun wiraswasta yang memiliki penghasilan tidak tetap. Hal ini karena proses untuk persetujuan kredit memakan waktu yang lebih lama daripada responden yang bekerja sebagai pegawai negeri. Untuk calon debitur KPR RS/RSS yang bekerja untuk swasta, terutama yang memiliki penghasilan tidak tetap, pihak bank perlu melakukan survei sebelum persetujuan kredit yang diajukan. Pengecekan tersebut mencakup latar belakang pekerjaan, kondisi ekonomi dan kekayaan calon debitur tersebut. Hal inilah yang menyebabkan konsumen yang bukan dari pegawai negeri menilai persyaratan dan mekanisme pembiayaan RS/RSS sulit.

Pada akhirnya kemudahan mekanisme sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang dapat dilihat dari tabel di bawah ini:

TABEL IV.3
ANALISIS KEMUDAHAN MEKANISME SISTEM PEMBIAYAAN KPR
DALAM PENYEDIAAN RS/RSS DI KOTA SEMARANG

	BTN	Masyarakat	Pengembang (Perumnas dan REI)	Analisis
Kemudahan Mekanisme	BTN menilai mekanisme pembiayaan KPR RS/RSS pada dasarnya tergolong mudah. BTN tidak mempersulit rumah tangga dalam pengajuan KPR, terutama dalam hal persyaratan dan prosedurnya. Hanya saja ketidaktersediaan sumber pembiayaan jangka panjang, menyebabkan KPR hanya didanai oleh sumber pembiayaan dari perbankan.	69% responden menilai mekanisme pembiayaan KPR RS/RSS tergolong mudah dalam hal persyaratan dan prosedurnya. Dan 31% sisanya menilai mekanisme pengajuan KPR termasuk sulit dan memakan waktu yang relatif lama. Responden yang menilai mekanisme pembiayaan KPR RS/RSS sulit yaitu yang bekerja sebagai karyawan swasta dengan penghasilan yang tidak tetap.	Pengembang baik Perumnas maupun swasta anggota REI menilai bahwa sebenarnya tidak terdapat permasalahan dalam mekanisme pembiayaan KPR RS/RSS. Hal ini selain karena pengembang memiliki modal sendiri, pengembang juga tidak hanya tergantung kepada bank pemberi KPR dalam penyediaan RS/RSS (pengembang bisa meminjam dari bank lain)	Pada dasarnya mekanisme pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS termasuk mudah, terutama mekanisme dari bank pemberi KPR kepada masyarakat. Yang menjadi kendala yaitu bank pemberi KPR menggunakan dana jangka pendek dalam pemberian KPR. Selain itu dalam pembiayaan RS/RSS terdapat subsidi dari pemerintah, sedangkan pemerintah sendiri memiliki keterbatasan untuk memberikan subsidi. Oleh karena itu segera diperlukan sumber pembiayaan perumahan jangka panjang untuk menjawab permasalahan yang timbul dalam sistem pembiayaan KPR RS/RSS

Sumber: Hasil Analisis, 2005

Pada dasarnya sistem pembiayaan yang digunakan sampai saat ini tergolong mudah mekanismenya. Namun karena pada mekanisme ini tidak didukung adanya sumber pembiayaan jangka panjang, maka pada kenyatannya sistem pembiayaan ini tetap menghadapi permasalahan tentang kesenjangan pembiayaan. Hal ini tentu akan berbeda jika mekanisme pembiayaan tersebut melibatkan sumber pembiayaan jangka panjang. Mekanisme tersebut tentu akan turut mendukung upaya penyediaan RS/RSS di Kota Semarang. Oleh karena itu diperlukan mekanisme pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS yang melibatkan sumber pembiayaan jangka panjang untuk mendukung upaya penyediaan RS/RSS, termasuk di Kota Semarang.

4.3. Analisis Tingkat Keterjangkauan Masyarakat terhadap KPR RS/RSS

Keterjangkauan masyarakat terhadap KPR RS/RSS diukur berdasarkan kemauan dan kemampuan masyarakat dalam membiayai RS/RSS mereka terhadap sistem pembiayaan tersebut. Kemauan masyarakat didasarkan pada kemauan responden mengeluarkan uang untuk membiayai RS/RSS. Kemampuan masyarakat dilihat dari rasio pengeluaran untuk biaya angsuran kredit KPR RS/RSS terhadap total penghasilan tiap bulan keluarga responden.

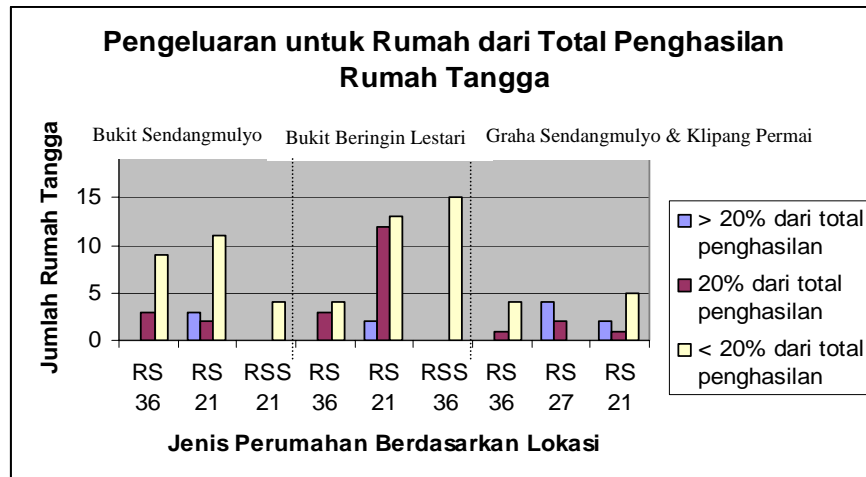
Permintaan terhadap penyediaan RS/RSS di Kota Semarang masih tinggi (W/04/101/01). Hal ini dibarengi dengan kemauan masyarakat yang masih tinggi guna mengeluarkan biaya untuk memperoleh RS/RSS. Kemauan masyarakat yang tinggi untuk membiayai RS/RSS disebabkan oleh kebutuhan dan kesempatan untuk memperoleh rumah. Hanya saja, penyediaan RS/RSS di Kota Semarang tidak sebanding dengan permintaan yang ada. Hal ini karena pengembang mengalami kesulitan untuk menyediakan RS/RSS sebanyak yang dibutuhkan karena adanya kendala tingginya biaya produksi untuk pembangunan RS/RSS di Kota Semarang (W/04/105/02).

Pada dasarnya penyediaan RS/RSS diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Oleh karena itu, biaya untuk RS/RSS harus mempertimbangkan kemampuan masyarakat berpenghasilan rendah. Hal ini terkait dengan aspek keterjangkauan terhadap sistem pembiayaan yang digunakan. Pengeluaran untuk biaya rumah biasanya berkisar 15-20% dari total penghasilan keluarga, seperti pengeluaran untuk makan (Reksohadiprodo & Karseno, 1994:65) atau maksimal tidak melebihi sepertiga dari total pendapatan keluarga (W/01/101/06). Untuk mengetahui pengeluaran masyarakat untuk biaya RS/RSS dapat dilihat pada gambar berikut:

TABEL IV.4
PENGELUARAN UNTUK BIAYA RUMAH
DARI TOTAL PENGHASILAN RUMAH TANGGA

Perumahan	Rasio Biaya Rumah terhadap Total Penghasilan		
	>20%	20%	<20%
Bukit Sendangmulyo			
• RS 36	0	3	9
• RS 21	3	2	11
• RSS 21	0	0	4
Jumlah	3	5	24
Bukit Beringin Lestari			
• RS 36	0	3	4
• RS 21	2	12	13
• RSS 36	0	0	15
Jumlah	2	15	32
Graha Sendangmulyo dan Klipang Permai			
• RS 36	0	1	4
• RS 27	4	2	0
• RS 21	2	1	5
Jumlah	6	4	9
Jumlah total	11	24	65
Prosentase	11%	24%	65%

Sumber: Hasil Olahan Kuesioner, 2005



Sumber: Hasil Olahan Kuesioner, 2005

Gambar 4.5
Pengeluaran Masyarakat untuk Biaya KPR RS/RSS
Berdasarkan Lokasi Perumahan di Kota Semarang

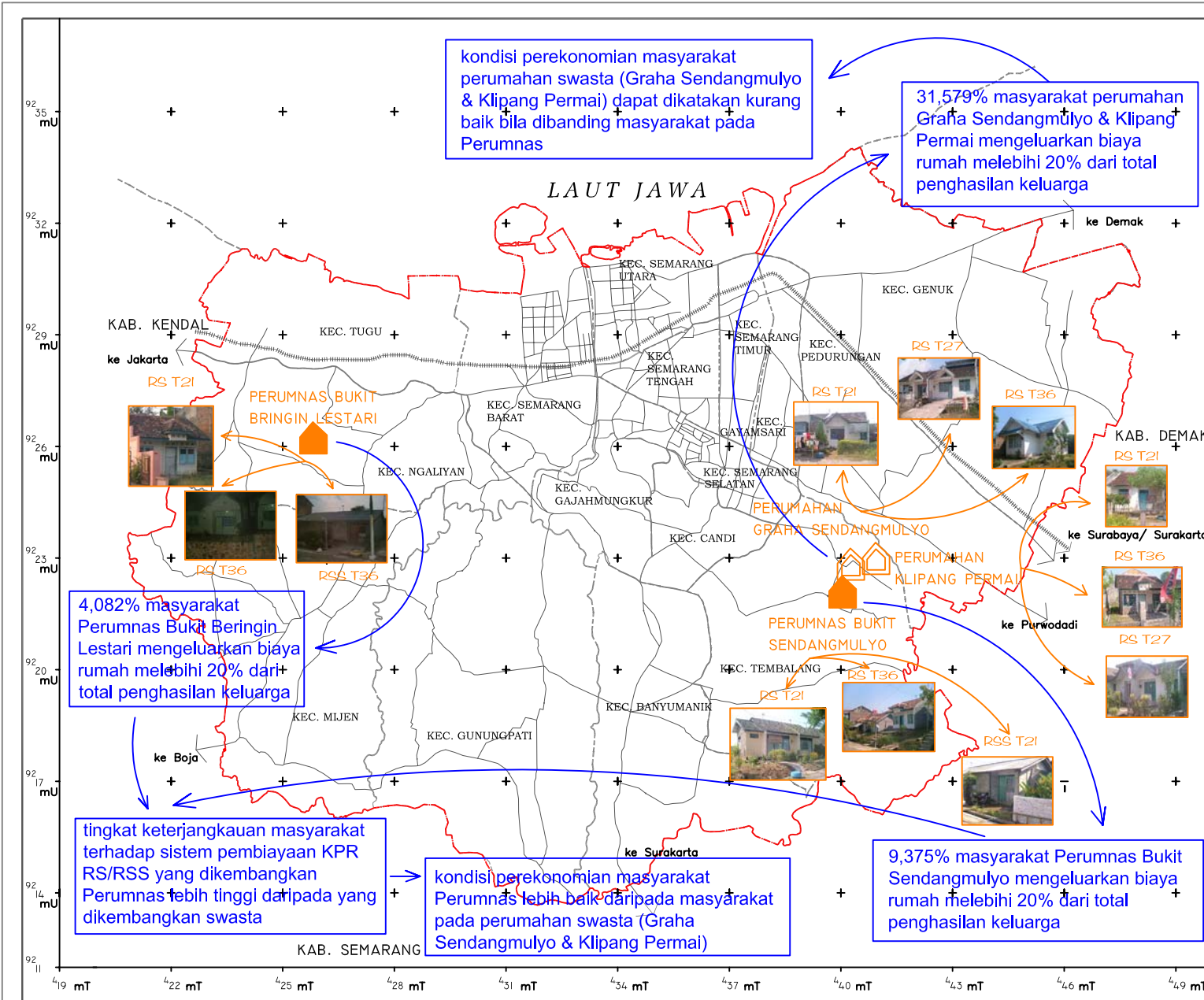
Berdasarkan tabel dan gambar di atas dapat diketahui bahwa pengeluaran untuk membiayai KPR RS/RSS sebagian besar masyarakat tidak melebihi 20% dari total penghasilan rumah tangga. Pada perumahan Bukit Sendangmulyo hanya terdapat 3 dari 32 rumah tangga (9,375%) dengan pengeluaran untuk biaya rumah yang melebihi 20% dari total penghasilan. Untuk perumahan Bukit Beringin Lestari hanya terdapat 2 dari 49 rumah tangga (4,082%) dengan pengeluaran untuk biaya rumah yang melebihi 20% dari total penghasilan. Sementara itu pada perumahan Graha Sendangmulyo dan Klipang Permai terdapat 6 dari 19 rumah tangga (31,579%) dengan pengeluaran untuk biaya rumah yang melebihi 20% dari total penghasilan.

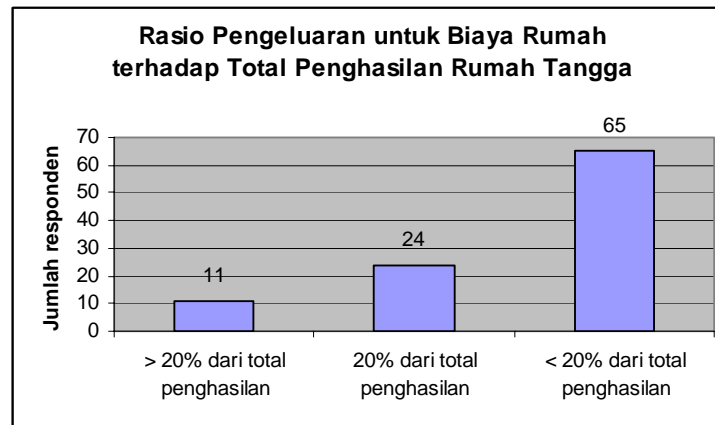
Dari hasil survei diperoleh hasil bahwa tingkat keterjangkauan masyarakat untuk RS/RSS yang dikembangkan perumahan (Bukit Sendangmulyo dan Bukit Beringin Lestari) lebih tinggi daripada untuk RS/RSS yang dikembangkan oleh pengembang swasta (Graha Sendangmulyo dan Klipang Permai). Padahal pada dasarnya tidak terdapat perbedaan biaya yang dikeluarkan untuk angsuran KPR RS/RSS pada perumahan dan pengembang swasta. Hal ini dapat berarti rumah tangga di perumahan Bukit Sendangmulyo dan Bukit Beringin Lestari memiliki kemampuan yang lebih baik dalam hal ekonomi dibanding rumah tangga di Graha Sendangmulyo dan Klipang Permai. Untuk mengetahui secara jelas mengenai tingkat keterjangkauan masyarakat pada masing-masing lokasi perumahan dapat dilihat pada peta (Gambar 4.6).

Secara agregat, tingkat keterjangkauan masyarakat terhadap biaya RS/RSS dapat dilihat pada gambar berikut:



- : Batas Kota Semarang
- : Batas Kecamatan
- : Sungai
- : Jalan Utama
- : Jalan Kereta Api
- : Ibu Kota Kecamatan
- : Wilayah Studi
- : Lokasi Penelitian (dikembangkan oleh Perumnas)
- : Lokasi Penelitian (dikembangkan oleh Pengembang swasta)





Sumber: Hasil Olahan Kuesioner, 2005

Gambar 4.7
Rasio Pengeluaran Masyarakat untuk Biaya KPR RS/RSS
Terhadap Total Penghasilan di Kota Semarang

Gambar di atas menunjukkan bahwa sebagian besar masyarakat mampu menjangkau biaya untuk RS/RSS. Hal ini ditunjukkan dengan pengeluaran masyarakat untuk angsuran biaya rumah tiap bulannya sebagian besar yaitu $\leq 20\%$ dari total penghasilannya. Dari seratus sampel yang diambil hanya terdapat 11 responden yang mengeluarkan biaya RS/RSS melebihi 20% dari total penghasilan keluarga. Pengeluaran untuk biaya rumah yang melebihi 20% dirasakan memberatkan bagi rumah tangga. Walaupun dapat dikatakan memberatkan, namun yang terpenting yaitu kebutuhan akan kepemilikan RS/RSS sebagai tempat tinggal dapat terpenuhi. Hal ini terjadi untuk biaya rumah dengan tipe RS T21 yang memiliki angsuran tiap bulan Rp 100 ribu sampai < Rp 180 ribu dan RS T27 yang memiliki angsuran tiap bulan Rp 180 ribu sampai < Rp 300 ribu. Untuk RS T36 dan RSS dapat dikatakan terjangkau oleh responden karena biaya RS/RSS yang dikeluarkan tiap bulan tidak melebihi 20% dari total penghasilan. Hal ini terkait dengan kondisi ekonomi konsumen RS/RSS. Untuk kelompok yang mengeluarkan biaya RS/RSS melebihi 20% dari total penghasilan keluarga merasa hal ini memberatkan. Namun walaupun hal itu memberatkan, mereka masih tetap mau dan melaksanakan dengan baik, karena memang mereka membutuhkan rumah tersebut. Untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah dalam memiliki rumah, pemerintah telah memberikan subsidi baik berupa subsidi selisih bunga maupun subsidi uang muka. Subsidi ini diberikan kepada kelompok sasaran RS/RSS.

Jadi bila dilihat dari tingkat keterjangkauan masyarakat Kota Semarang terhadap sistem pembiayaan KPR RS/RSS, dapat dikatakan bahwa kelompok sasaran RS/RSS di Kota Semarang masih dapat menjangkau biaya RS/RSS. Hal ini dilihat dari kemauan dan kemampuan masyarakat untuk mengeluarkan biaya RS/RSS yang sebagian besar tidak melebihi 20% dari total penghasilan. Dari hasil penelitian, diketahui bahwa 89% responden yang mengeluarkan biaya untuk KPR

RS/RSS \leq 20% dari total penghasilan rumah tangga. Sementara itu 11% responden lainnya mengeluarkan biaya untuk KPR RS/RSS melebihi 20% dari total penghasilan rumah tangga. Hal ini terjadi untuk biaya rumah dengan tipe RS T21 yang kebanyakan memiliki angsuran tiap bulan Rp 100 ribu sampai < Rp 180 ribu dan KPR RS T27 yang memiliki angsuran tiap bulan Rp 180 ribu sampai < Rp 300 ribu, masing-masing biasanya untuk jangka waktu 10-15 tahun. Selain itu bila dilihat secara seksama ternyata dari hasil survei diketahui bahwa tingkat keterjangkauan masyarakat untuk RS/RSS yang dikembangkan perumnas (Bukit Sendangmulyo dan Bukit Beringin Lestari) lebih tinggi daripada untuk RS/RSS yang dikembangkan oleh pengembang swasta (Graha Sendangmulyo dan Klipang Permai). Padahal pada dasarnya tidak terdapat perbedaan biaya yang dikeluarkan untuk angsuran KPR RS/RSS untuk tipe yang sama pada perumnas dan pengembang swasta. Hal ini dapat berarti rumah tangga di Perumnas Bukit Sendangmulyo dan Bukit Beringin Lestari memiliki kemampuan yang lebih baik dalam hal ekonomi dibanding rumah tangga di Graha Sendangmulyo dan Klipang Permai.

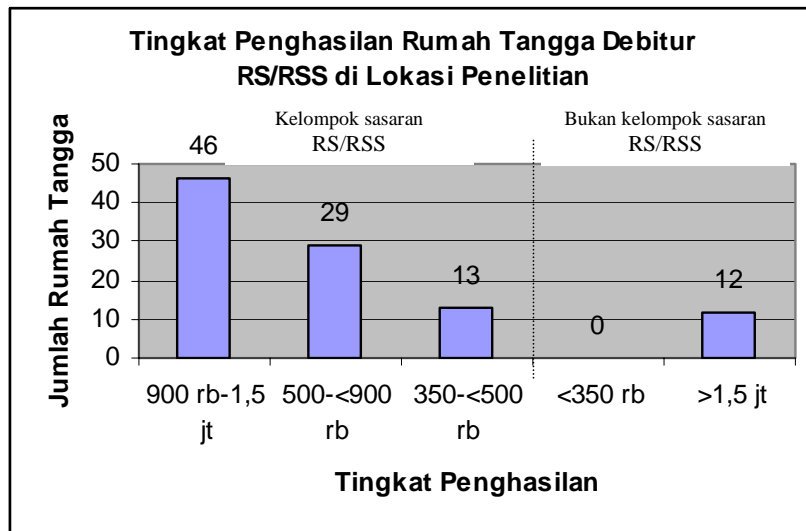
4.4. Analisis Ketepatan Sasaran

RS/RSS merupakan rumah yang diperuntukkan untuk kelompok sasaran rumah tangga/keluarga yang belum memiliki rumah dan memiliki penghasilan sesuai dengan yang ditetapkan pemerintah, yaitu antara Rp 350 ribu sampai Rp 1,5 juta per bulan. Ketepatan sasaran diukur dengan menilai ketepatan KPR RS/RSS dengan kelompok sasaran yang telah ditetapkan. Hal ini dilakukan dengan membandingkan karakteristik calon debitur RS/RSS di Kota Semarang yang menggunakan fasilitas KPR dengan kelompok sasaran RS/RSS. Ketepatan sasaran sistem pembiayaan KPR dapat dilihat pada tabel berikut:

TABEL IV.5
KARAKTERISTIK CALON DEBITUR DI KOTA SEMARANG
KETIKA PENGAJUAN KPR UNTUK RS/RSS

	Sudah memiliki rumah	Belum memiliki rumah	Penghasilan Responden				
			900 rb-1,5 jt	500-<900 rb	350-<500 rb	<350 rb	>1,5 jt
Jumlah responden	3	97	46	29	13	0	12
Prosentase	3%	97%	46%	29%	13%	0%	12%

Sumber: Hasil Olahan Kuesioner, 2005

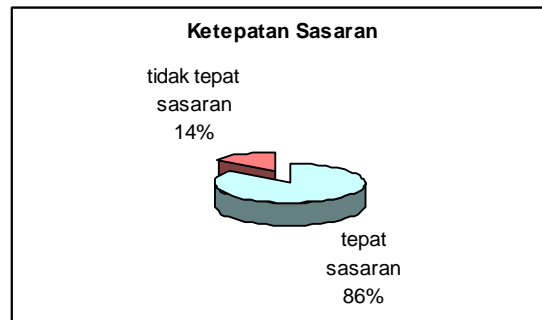


Sumber: Hasil Olahan Kuesioner, 2005

Gambar 4.8
Tingkat Penghasilan Debitur KPR RS/RSS pada Lokasi Penelitian

Gambar di atas menunjukkan bahwa 88 dari 100 responden yang merupakan debitur RS/RSS di lokasi penelitian memenuhi tingkat penghasilan yang telah ditentukan pemerintah berdasarkan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 01/Permen/M/2004, yaitu antara Rp 350 ribu sampai Rp 1,5 juta per bulan. Pada lokasi penelitian terdapat 46 responden yang tergolong kelompok I dengan tingkat penghasilan Rp 900- Rp 1,5 juta; 29 responden termasuk kelompok II dengan penghasilan Rp 500 ribu-Rp 900 ribu; dan 13 responden termasuk kelompok III dengan penghasilan Rp 350 ribu-Rp 500 ribu. Kelompok III memiliki jumlah responden terkecil karena sedikit pula kelompok tersebut yang lulus seleksi dari pihak bank. Hal ini karena resiko penyaluran kredit untuk kelompok III lebih besar bila dibanding dengan kelompok sasaran yang lain. Sementara itu terdapat juga 12 responden yang bukan termasuk kelompok sasaran RS/RSS karena berpenghasilan melebihi 1,5 juta rupiah.

Selain berdasarkan tingkat penghasilan, kelompok sasaran RS/RSS juga didasarkan pada kondisi kepemilikan rumah ketika pengajuan KPR RS/RSS. Yang termasuk dalam kelompok sasaran RS/RSS yaitu rumah tangga yang belum memiliki rumah ketika pengajuan KPR. Dari 88 responden yang memenuhi tingkat penghasilan yang telah ditetapkan, terdapat 2 responden yang telah memiliki rumah ketika pengajuan KPR. Hal ini berarti hanya terdapat 86 responden yang memenuhi ketentuan sebagai kelompok sasaran RS/RSS karena memiliki tingkat penghasilan sesuai dengan yang ditentukan dan belum memiliki rumah ketika pengajuan KPR. Jadi ketepatan sasaran pada akhirnya dapat dilihat pada gambar berikut:



Sumber: Hasil Olahan Kuesioner, 2005

Gambar 4.9
Ketepatan Sasaran Sistem Pembiayaan KPR
dalam Penyediaan RS/RSS di Kota Semarang

Gambar di atas menunjukkan bahwa sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang sebagian besar dapat tepat sasaran sesuai dengan yang diharapkan. Berdasarkan gambar tersebut 86% responden merupakan kelompok sasaran RS/RSS, dan 14% responden sisanya bukan termasuk kelompok sasaran RS/RSS. Yang dianggap bukan kelompok sasaran RS/RSS yaitu keluarga/rumah tangga yang telah memiliki rumah ketika pengajuan RS/RSS dan atau memiliki total penghasilan selain batas yang telah ditetapkan.

Pada proses pengajuan KPR, pihak bank sebenarnya telah melakukan seleksi dalam penyaluran KPR. Hanya saja terdapat kendala yang dialami oleh perbankan dalam proses seleksi tersebut. Hal ini karena sering kali calon debitur KPR RS/RSS tidak jujur dalam memberikan informasi mengenai kondisi sebenarnya baik mengenai kepemilikan rumah sebelumnya, total penghasilan maupun informasi yang lain terhadap bank.

Jadi untuk ketepatan sasaran, pada dasarnya sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS dapat dikatakan telah tepat sasaran sesuai dengan yang diharapkan. Hal ini karena sebagian besar (86%) kredit KPR RS/RSS yang disalurkan oleh BTN tepat pada sasaran yaitu untuk rumah tangga yang belum memiliki rumah dan dengan penghasilan yang telah ditetapkan pemerintah. Sementara 14% sisanya tidak mampu mencapai sasaran yang diharapkan karena KPR RS/RSS tersebut dinikmati oleh keluarga/rumah tangga yang telah memiliki rumah ketika pengajuan RS/RSS dan atau memiliki total penghasilan selain batas yang telah ditetapkan. Walaupun masih terdapat ketidaktepatan terhadap kelompok sasaran, namun hal itu lebih disebabkan oleh teknis di lapangan dan kesalahan pada oknum manusia yang tidak memberikan informasi yang benar mengenai kondisi dan kemampuan ekonomi keluarganya dalam proses pengajuan KPR RS/RSS.

4.5. Analisis Kemampuan Memecahkan Masalah

Kemampuan memecahkan masalah didasarkan pada kemampuan sistem ini dalam memecahkan permasalahan yang dihadapi. Permasalahan yang menjadi kendala utama sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS yaitu ketidakterediaan sumber pembiayaan jangka panjang untuk perumahan. Ketidakterediaan sumber pembiayaan jangka panjang dalam sistem pembiayaan untuk RS/RSS mengakibatkan adanya *mismatch* dalam pembiayaan KPR RS/RSS. Selama sumber pembiayaan jangka panjang tidak tersedia dalam sistem pembiayaan, maka hal ini tetap akan menjadi permasalahan yang turut menghambat dalam penyediaan RS/RSS.

Keterbatasan lembaga keuangan yang turut berperan dalam pembiayaan KPR RS/RSS juga masih menjadi kendala dalam sistem pembiayaan KPR RS/RSS. Sebenarnya terdapat beberapa bank yang ditunjuk terlibat dalam pembiayaan RS/RSS, namun pada kenyataannya bank yang banyak berperan dalam pembiayaan KPR RS/RSS tetap bank BTN.

Untuk permasalahan mengenai rendahnya posisi tawar masyarakat dan akses masyarakat berpenghasilan rendah yang terbatas terhadap KPR RS/RSS merupakan tugas bersama yang harus ditangani *stakeholder* perumahan, masyarakat dan pemerintah. Pada salah satu sisi memang masyarakat dihadapkan pada keterbatasan akses terhadap perbankan, terutama untuk memiliki perumahan. Namun pihak bank juga memiliki prosedur dan syarat yang harus dipenuhi masyarakat dalam pengajuan KPR. Hal ini bertujuan untuk memperkecil resiko dalam pengembalian kredit di masa mendatang. Oleh karena itu, untuk masyarakat yang memiliki keterbatasan dalam membiayai RS/RSS atau yang tidak bisa menjangkau fasilitas KPR RS/RSS perlu dicarikan solusi lain untuk memenuhi kebutuhan perumahannya.

Berdasarkan permasalahan yang masih menjadi kendala dalam sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang, dapat dikatakan bahwa sistem pembiayaan ini masih belum mampu memecahkan permasalahan yang ada. Selama sumber pembiayaan dan lembaga pembiayaan jangka panjang belum terbentuk, maka sistem seperti ini tetap akan menghadapi permasalahan. Dengan tersedianya sumber pembiayaan jangka panjang, maka tidak akan terjadi kesenjangan sumber pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut:

TABEL IV.6
ANALISIS KEMAMPUAN MEMECAHKAN MASALAH SISTEM PEMBIAYAAN KPR
DALAM PENYEDIAAN RS/RSS DI KOTA SEMARANG

	BTN	Masyarakat	Pengembang (Perumnas dan REI)	Analisis
Kemampuan memecahkan masalah	Dengan ketidakterediaan sumber pembiayaan jangka panjang dalam sistem pembiayaan KPR RS/RSS, maka permasalahan sebenarnya dalam sistem pembiayaan KPR RS/RSS belum teratasi. Karena <i>mismatch</i> dalam mekanisme pembiayaan akan terus terjadi.	Pada dasarnya yang diinginkan masyarakat yaitu adanya bantuan yang berbentuk subsidi maupun kemudahan dalam pemberian KPR. Selain itu yang diperlukan masyarakat juga tersedianya lembaga keuangan yang terlibat dalam sistem pembiayaan RS/RSS selain BTN. Bank-bank lain juga diharapkan dapat melayani pemberian KPR RS/RSS.	Pengembang baik Perumnas maupun swasta anggota REI menilai bahwa sebenarnya sistem pembiayaan RS/RSS belum mampu menjawab permasalahan sebenarnya, terutama yang menyangkut ketidaterediaan sumber pembiayaan jangka panjang.	Sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS pada dasarnya belum mampu memecahkan permasalahan yang ada di lapangan, terutama yang menyangkut sumber pembiayaan dan lembaga keuangan yang terlibat. Karena pada kenyataannya sumber pembiayaan jangka panjang belum beroperasi, dan lembaga keuangan yang terlibat dalam sistem pembiayaan RS/RSS masih didominasi oleh BTN semata. Oleh karena itu perlu segera dioperasikannya sistem pembiayaan jangka panjang yang didukung sumber pembiayaan dan lembaga pembiayaan perumahan jangka panjang. Peran perbankan juga perlu dioptimalkan untuk meningkatkan pelayanan penyaluran KPR RS/RSS. Sedangkan untuk masyarakat yang terbatas kemampuannya dalam menjangkau RS/RSS, perlu program perumahan lain sebagai solusi dalam pemenuhan kebutuhan perumahannya.

Sumber: Hasil Analisis, 2005

4.6. Analisis Efektivitas Sistem Pembiayaan KPR dalam Penyediaan RS/RSS

Efektivitas sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS dapat dilihat berdasarkan ketersediaan sumber daya, kemudahan mekanisme, tingkat keterjangkauan masyarakat terhadap sistem pembiayaan tersebut, kemampuan ketepatan terhadap sasaran dan kemampuan sistem tersebut dalam memecahkan permasalahan yang ada. Sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan

RS/RSS dikatakan efektif jika memiliki sumber daya untuk mendukung sistem pembiayaan tersebut, mekanismenya mudah dijalankan, masyarakat juga dapat menjangkau sistem pembiayaan tersebut, mampu mencapai tujuan yang telah ditetapkan dan mampu memecahkan permasalahan yang ada di lapangan.

Berdasarkan hasil analisis yang dilakukan sebelumnya, maka efektivitas sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS dapat dilihat sebagai berikut:

TABEL IV.7
ANALISIS EFEKTIVITAS SISTEM PEMBIAYAAN KPR
DALAM PENYEDIAAN RS/RSS DI KOTA SEMARANG

Analisis	Hasil	Alasan	Kesimpulan
Ketersediaan Sumber Daya			Sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang dapat dikatakan belum efektif bila ditinjau dari ketersediaan sumber daya. Sistem pembiayaan KPR RS/RSS belum didukung oleh ketersediaan sumber daya yang ditandai dengan belum tersedianya sumber pembiayaan jangka panjang, lembaga keuangan yang memadai dan kebijakan yang mendukung pelaksanaan sistem pembiayaan jangka panjang. Oleh karena itu perlu segera dipertimbangkan untuk pengoperasian SMF sebagai lembaga pembiayaan sekunder, yang didukung kebijakan yang mengaturnya serta perlu pengoptimalan peran perbankan dalam pembiayaan KPR RS/RSS.
• Sumber pembiayaan jangka panjang	Ketidtersediaan sumber pembiayaan jangka panjang tetap akan menjadi kendala dalam sistem pembiayaan KPR RS/RSS karena telah menimbulkan <i>mismatch</i> dalam struktur pembiayaan. Sehingga perlu segera dioperasikannya SMF sebagai lembaga pembiayaan jangka panjang perumahan yang berperan sebagai intermedier antara bank pemberi KPR dengan sumber pembiayaan jangka panjang.	BTN sebagai lembaga yang fokus dalam pembiayaan KPR RS/RSS menilai ketidaktersediaan sumber pembiayaan jangka panjang pada akhirnya akan turut berpengaruh dalam penyaluran KPR RS/RSS kepada masyarakat pada masa mendatang.	
• Lembaga keuangan mikro	Pelibatan lembaga keuangan mikro belum perlu dilibatkan dalam sistem pembiayaan KPR RS/RSS. Yang lebih perlu dilakukan saat ini yaitu dengan mengoptimalkan keterlibatan perbankan dalam sistem pembiayaan KPR RS/RSS di Kota Semarang.	BTN, pengembang dan 50% responden kurang setuju dengan pelibatan lembaga keuangan mikro karena mereka menilai lembaga keuangan mikro belum memadai untuk terlibat dalam sistem pembiayaan KPR RS/RSS karena struktur permodalan tidak sekuat bank dan adanya kekhawatiran bunga yang nantinya ditawarkan tidak dapat bersaing dengan bunga bank	

Bersambung ke halaman berikutnya

Lanjutan Tabel IV.7

Analisis	Hasil	Alasan	Kesimpulan
<ul style="list-style-type: none"> • Kebijakan 	<p>Pembiayaan KPR RS/RSS belum sepenuhnya didukung kebijakan yang memadai dari pemerintah baik pemerintah pusat maupun pemerintah kota.</p>	<p>Belum terdapat kebijakan yang khusus mengatur segala hal yang terkait dengan pelaksanaan sistem pembiayaan KPR RS/RSS, termasuk kebijakan tentang pengoperasian SMF sebagai lembaga pembiayaan perumahan jangka panjang. Tidak terdapat kebijakan dari pemerintah Kota Semarang yang khusus mendukung pembiayaan KPR RS/RSS sehingga turut membantu pengembang dalam penyediaan RS/RSS.</p>	
<p>Kemudahan Mekanisme</p>	<p>Pada dasarnya mekanisme pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS termasuk mudah, terutama mekanisme penyaluran KPR RS/RSS dari bank pemberi KPR kepada masyarakat. Walaupun 31% responden merasa kesulitan dalam hal mekanisme pembiayaan, hal itu dikarenakan karakteristik responden yang merupakan karyawan swasta dan atau berpenghasilan tidak tetap.</p>	<p>BTN, pengembang dan sebagian besar responden (69%) tidak mengalami kesulitan mengenai mekanisme pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS</p>	<p>Dari segi mekanisme, sistem pembiayaan KPR RS/RSS telah dapat dikatakan efektif. Hal ini karena BTN, pengembang dan sebagian besar responden sebagai <i>stakeholder</i> sistem pembiayaan KPR RS/RSS menilai mekanisme pembiayaan KPR RS/RSS termasuk mudah dijalankan. Walaupun demikian, pelayanan pemberian KPR terhadap debitur yang berasal dari swasta dan berpenghasilan tidak tetap perlu ditingkatkan.</p>

Bersambung ke halaman berikutnya

Lanjutan Tabel IV.7

Analisis	Hasil	Alasan	Kesimpulan
Keterjangkauan	<p>Pada dasarnya tidak ada perbedaan yang signifikan mengenai besarnya angsuran KPR RS/RSS pada perumnas maupun perumahan swasta di Kota Semarang. Keterjangkauan dipengaruhi oleh kemauan dan kemampuan masyarakat untuk membiayai KPR RS/RSS. Bila dilihat dari tingkat keterjangkauan masyarakat Kota Semarang terhadap sistem pembiayaan KPR RS/RSS, dapat dikatakan bahwa kelompok sasaran RS/RSS di Kota Semarang masih dapat menjangkau biaya RS/RSS. Hal ini dilihat dari kemauan dan kemampuan masyarakat untuk mengeluarkan biaya RS/RSS yang sebagian besar tidak melebihi 20% dari total penghasilan.</p>	<p>89% responden mengeluarkan biaya untuk KPR RS/RSS \leq 20% dari total penghasilan rumah tangga. Sementara itu 11% responden lainnya mengeluarkan biaya untuk KPR RS/RSS melebihi 20% dari total penghasilan rumah tangga.</p>	<p>Sistem pembiayaan KPR RS/RSS dapat dikatakan efektif karena berdasarkan penelitian dapat dijangkau oleh masyarakat. Hal ini ditandai dengan sebagian besar masyarakat yang mengeluarkan biaya untuk RS/RSS tidak melebihi 20% dari total penghasilan. Dan hanya 11% responden yang mengeluarkan biaya melebihi 20% dari total penghasilan untuk RS/RSS. Walaupun sebenarnya merasa keberatan dalam hal ekonomi, namun karena pemenuhan kebutuhan rumah jauh lebih penting, bagi mereka hal seperti itu tetap dijalankan.</p>
Ketepatan sasaran	<p>Pada dasarnya sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS dapat dikatakan mampu mencapai tujuan yang diharapkan, yaitu dapat tepat sasaran</p>	<p>Sebagian besar (86%) kredit KPR RS/RSS yang disalurkan oleh BTN tepat sasaran yaitu untuk rumah tangga yang belum memiliki rumah dan dengan penghasilan yang telah ditetapkan pemerintah</p>	<p>Sistem pembiayaan KPR RS/RSS dapat dikatakan efektif dari ketepatan sasaran karena telah mampu memenuhi kebutuhan rumah bagi kelompok sasaran, yaitu keluarga yang belum memiliki rumah dan dengan penghasilan sesuai yang telah ditetapkan pemerintah. (antara Rp 350 ribu sampai Rp 1,5 juta). Walaupun terdapat 14% yang tidak mencapai tujuan yang diharapkan, karena responden telah memiliki rumah ketika pengajuan RS/RSS dan atau memiliki total penghasilan selain batas yang telah ditetapkan. Hal ini terjadi karena responden tidak memberikan informasi yang benar mengenai kondisi mereka ketika pengajuan KPR RS/RSS</p>

Bersambung ke halaman berikutnya

Lanjutan Tabel IV.7

Analisis	Hasil	Alasan	Kesimpulan
Kemampuan Memecahkan Masalah	Sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS pada dasarnya belum mampu memecahkan permasalahan yang ada di lapangan	Sumber pembiayaan jangka panjang belum beroperasi, sehingga masih terjadi <i>mismatch</i> pembiayaan. Selain itu lembaga keuangan yang terlibat dalam penyaluran KPR RS/RSS masih didominasi oleh BTN semata, sedangkan bank lain masih enggan bergerak dalam pembiayaan RS/RSS.	Bila dilihat dari kemampuan dalam memecahkan masalah, sistem pembiayaan KPR RS/RSS belum dikatakan efektif karena belum mampu memecahkan permasalahan yang ada. Sehingga perlu segera dioperasikannya sistem pembiayaan jangka panjang yang didukung sumber pembiayaan dan lembaga pembiayaan perumahan jangka panjang. Peran perbankan juga perlu dioptimalkan untuk meningkatkan pelayanan penyaluran KPR RS/RSS. Sedangkan untuk masyarakat berpenghasilan rendah yang terbatas kemampuannya dalam menjangkau RS/RSS, perlu dicarikan solusi lain dalam pemenuhan kebutuhan perumahannya.

Sumber: Hasil Analisis, 2005

Berdasarkan analisis efektivitas sistem pembiayaan KPR RS/RSS pada tabel di atas dapat diperoleh hasil sebagai berikut:

TABEL IV.8
EFEKTIVITAS SISTEM PEMBIAYAAN KPR
DALAM PENYEDIAAN RS/RSS DI KOTA SEMARANG

Analisis	Output analisis	Efektif/ belum efektif
Ketersediaan sumber daya	Sistem pembiayaan KPR RS/RSS belum didukung sumber daya yang memadai, baik yang menyangkut sumber pembiayaan perumahan jangka panjang, lembaga keuangan maupun kebijakan	Belum efektif
Kemudahan mekanisme	Mekanisme pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS dapat dikatakan mudah, terutama mekanisme penyaluran KPR RS/RSS dari bank pemberi KPR kepada masyarakat.	Efektif
Keterjangkauan	Sistem pembiayaan KPR RS/RSS dapat dikatakan masih dapat terjangkau oleh kelompok sasaran RS/RSS di Kota Semarang	Efektif
Ketepatan sasaran	Sistem pembiayaan KPR RS/RSS sebagian besar dapat dikatakan mampu mencapai tujuan yang diharapkan, yaitu dapat tepat sasaran.	Efektif
Kemampuan memecahkan masalah	Sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS dapat dikatakan belum mampu memecahkan permasalahan yang ada di lapangan	Belum efektif

Sumber: Hasil Analisis, 2005

Berdasarkan tabel tersebut dapat diketahui bahwa sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang belum dapat dikatakan efektif secara keseluruhan. Sistem ini dapat dikatakan efektif bila dilihat dari segi kemudahan mekanisme pembiayaan, keterjangkauan dan ketepatan sasaran. Sementara dari segi ketersediaan sumber daya dan kemampuan memecahkan masalah, sistem ini dapat dikatakan belum efektif. Hal ini terutama disebabkan oleh ketidakterediaan sumber daya sistem pembiayaan tersebut, sehingga rendah pula kemampuan sistem pembiayaan tersebut dalam memecahkan permasalahan yang ada di lapangan. Namun karena ketersediaan sumber daya merupakan faktor terpenting dan mutlak harus tersedia dalam pelaksanaan sistem pembiayaan serta berpengaruh besar terhadap keberlanjutan pelaksanaan sistem tersebut baik sekarang maupun pada masa mendatang, maka sistem pembiayaan ini dapat dikatakan belum efektif (Renaud, 1998: 767).

Sumber daya sistem pembiayaan KPR RS/RSS yang mencakup sumber pembiayaan perumahan jangka panjang, lembaga keuangan penyalur KPR beserta kebijakan yang mengaturnya merupakan faktor yang berperan besar dalam mendukung pelaksanaan sistem pembiayaan KPR RS/RSS. Ketersediaan sumber daya mutlak diperlukan untuk menjaga keberlanjutan pelaksanaan sistem pembiayaan KPR RS/RSS, sehingga ketersediaan sumber daya menempati peran penting dalam sistem pembiayaan ini. Atau dengan kata lain sistem pembiayaan KPR RS/RSS tidak akan berjalan dengan baik apabila tidak didukung oleh sumber daya sistem pembiayaan.

Berdasarkan tabel di atas dapat diketahui bahwa sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang belum didukung oleh ketersediaan sumber daya yang memadai. Belum beroperasinya SMF sebagai lembaga pembiayaan perumahan jangka panjang menyebabkan sumber pembiayaan jangka panjang belum tersedia karena SMF sendiri berperan menjembatani bank penyalur KPR dengan sumber pembiayaan jangka panjang. SMF yang bertujuan untuk memberikan pasokan dana jangka panjang kepada bank penyalur KPR, masih hanya sebatas terbentuk dan belum beroperasi karena belum ada kebijakan yang mengatur pengoperasian SMF tersebut. Ketidakterediaan sumber pembiayaan jangka panjang inilah yang menyebabkan sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS tidak optimal, karena menyebabkan *mismatch* dalam mekanisme pembiayaan perumahan (www.btn.co.id). Ketimpangan pendanaan ini merupakan masalah pokok yang dihadapi dalam penyaluran KPR RS/RSS (www.jaknews.com). Hal ini karena ketidakterediaan sumber pembiayaan jangka panjang akan turut menyebabkan gangguan dalam mekanisme pembiayaan itu sendiri. Selain itu ketidakterediaan sumber pembiayaan jangka panjang, juga turut mengakibatkan terbatasnya pasokan dana untuk penyaluran KPR RS/RSS. Padahal sumber pembiayaan perumahan jangka panjang ini menempati peran penting dalam mendukung pelaksanaan sistem pembiayaan KPR RS/RSS (Buckley, 1996:12).

Begitu juga dengan lembaga keuangan yang belum optimal perannya dalam pembiayaan perumahan. Hal ini ditandai dengan masih terbatasnya lembaga keuangan yang benar-benar fokus terhadap pembiayaan perumahan. Hingga saat ini, bank yang fokus terhadap pembiayaan perumahan yaitu BTN. Bank-bank lain sampai saat ini masih enggan bergerak dalam penyaluran KPR karena meningkatnya resiko likuiditas karena kekhawatiran bank akan kurang lancarnya pengembalian kredit oleh masyarakat berpenghasilan rendah. Padahal untuk mendukung sistem pembiayaan dalam penyediaan perumahan, masih diperlukan beberapa bank lagi yang juga fokus terhadap pembiayaan perumahan.

4.7. Efektivitas Sistem Pembiayaan KPR dalam Penyediaan RS/RSS

Sumber daya sistem pembiayaan mutlak harus tersedia sebagai pendukung sistem pembiayaan KPR RS/RSS, karena pelaksanaan sistem ini akan sangat tergantung dari ketersediaan sumber daya yang ada. Sementara itu kemudahan mekanisme, lebih mengarah pada praktek pelaksanaan sistem pembiayaan ini di lapangan. Sedangkan keterjangkauan dan ketepatan sasaran lebih dipengaruhi oleh karakteristik masyarakat yang memanfaatkan fasilitas KPR RS/RSS. Jadi walaupun dari hasil analisis terhadap sistem pembiayaan KPR RS/RSS diperoleh hasil efektif untuk kriteria kemudahan mekanisme, keterjangkauan dan ketepatan sasaran, namun kalau dalam pelaksanaan sistem pembiayaan KPR masih belum didukung oleh sumber daya yang memadai, sistem pembiayaan tersebut akan tetap mengalami kendala, baik pada masa sekarang maupun pada masa mendatang, sehingga menyebabkan sistem pembiayaan tersebut tidak efektif.

Berdasarkan hal tersebut di atas, dapat dikatakan bahwa sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang belum efektif. Ketidatersediaan sumber daya yang mencakup sumber pembiayaan, lembaga keuangan, dan kebijakan pendukung sistem pembiayaan KPR RS/RSS mengakibatkan sistem ini belum mampu mengatasi permasalahan yang ada di lapangan.

Hal ini perlu mendapatkan perhatian karena kalau permasalahan yang ada tidak segera diatasi akan turut berpengaruh terhadap penyediaan RS/RSS. Oleh karena itu agar sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS efektif di masa mendatang perlu segera dioperasikannya lembaga pembiayaan jangka panjang beserta kebijakan penunjangnya, sehingga permasalahan yang ada dapat teratasi. Selain itu pihak perbankan juga perlu dioptimalkan perannya dalam sistem pembiayaan RS/RSS. Hal ini dilakukan melalui pelibatan aktif bank-bank, di samping BTN dalam sistem pembiayaan RS/RSS. Selain itu diperlukan juga seleksi yang ketat dalam penyaluran KPR RS/RSS oleh pihak perbankan untuk menghindari penyaluran KPR yang tidak tepat sasaran.

BAB V

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

5.1. Kesimpulan

Sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang termasuk dalam sistem pembiayaan formal. Sistem pembiayaan melalui fasilitas KPR RS/RSS ini dapat berperan dalam mendukung upaya penyediaan RS/RSS di Kota Semarang.

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan terhadap sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS, dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

- Sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS dapat dikatakan belum efektif. Hal ini karena sistem pembiayaan ini belum didukung oleh ketersediaan sumber daya pendukungnya, terutama belum tersedianya sumber pembiayaan jangka panjang. Ketidaktersediaan sumber pembiayaan jangka panjang merupakan kendala utama dalam pelaksanaan sistem tersebut karena menyebabkan *mismatch* mekanisme pembiayaan, yang selama ini menggunakan sumber pembiayaan jangka pendek untuk kredit jangka panjang. Terkait dengan pentingnya peran sumber pembiayaan jangka panjang dalam sistem pembiayaan ini, maka ketidaktersediaan sumber pembiayaan jangka panjang menyebabkan sistem pembiayaan tersebut dapat dikatakan belum efektif. Hal ini juga ditandai dengan ketidakmampuan sistem pembiayaan ini dalam memecahkan permasalahan yang ada di lapangan.
- Sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS belum didukung ketersediaan sumber daya yang mendukung pelaksanaan sistem tersebut.
 - Sumber pembiayaan perumahan jangka panjang belum tersedia untuk mendukung sistem pembiayaan KPR RS/RSS di Kota Semarang. SMF sebagai lembaga pembiayaan jangka panjang masih sebatas terbentuk dan belum beroperasi karena belum tersedia kebijakan yang mengatur operasionalisasi lembaga tersebut.
 - Peran perbankan sebagai lembaga penyalur KPR tergolong masih kecil dalam penyaluran KPR RS/RSS karena sebagian bank menilai bahwa penyaluran KPR RS/RSS memiliki resiko lebih tinggi daripada penyaluran KPR untuk perumahan selain RS/RSS.
 - Pelibatan lembaga keuangan mikro belum perlu dilakukan dalam penyaluran KPR RS/RSS. Selain karena struktur permodalan lembaga keuangan mikro yang tidak sekuat bank, dengan keterlibatan lembaga keuangan mikro dikhawatirkan suku bunga KPR akan lebih tinggi yang justru akan membebani konsumen RS/RSS.
 - Kebijakan dalam pembiayaan KPR RS/RSS berasal dari pusat dan belum sepenuhnya memadai untuk mendukung pelaksanaan sistem pembiayaan KPR RS/RSS, termasuk kebijakan mengenai pengoperasian SMF sebagai lembaga pembiayaan jangka panjang

untuk perumahan. Dan belum terdapat kebijakan yang mengatur pembiayaan RS/RSS, di tingkat Pemerintah Kota Semarang.

- Pada dasarnya mekanisme pembiayaan KPR RS/RSS tergolong mudah untuk dilaksanakan. Begitu juga persyaratan dalam pengajuan KPR yang relatif mudah dipenuhi. Hanya saja ketidaktersediaan sumber pembiayaan jangka panjang menyebabkan terjadinya *mismatch* dalam mekanisme pembiayaan RS/RSS.
- Mekanisme penyaluran KPR dari bank pemberi KPR terhadap masyarakat dianggap mudah oleh sebagian besar debitur KPR RS/RSS (69%), terutama yang memiliki penghasilan tetap. Sedangkan sebagian kecil debitur KPR RS/RSS (31%) terutama yang memiliki penghasilan tidak tetap (pegawai swasta), menilai mekanisme penyaluran KPR cenderung sulit dan memakan waktu yang lebih lama. Hal ini karena bank harus melakukan survey untuk menganalisis kelayakan pemberian KPR RS/RSS.
- Sistem pembiayaan KPR RS/RSS dapat dikatakan terjangkau oleh masyarakat Kota Semarang. Hal ini ditunjukkan dengan kemauan masyarakat Kota Semarang membiayai RS/RSS dan kemampuan kelompok sasaran untuk membeli RS/RSS melalui fasilitas KPR. Berdasarkan hasil penelitian, keterjangkauan ini ditandai dengan pengeluaran masyarakat (debitur KPR RS/RSS) yang tidak melebihi 20% dari total penghasilan rumah tangga sebesar 89%. Sementara sisanya 11% masyarakat memiliki tingkat keterjangkauan yang rendah karena pengeluaran untuk biaya RS/RSS melebihi 20% dari total penghasilan.
- Sistem pembiayaan KPR RS/RSS pada umumnya (86%) mampu mencapai sasaran yang diharapkan, yaitu pemenuhan kebutuhan rumah bagi rumah tangga/keluarga yang belum memiliki rumah dan dengan penghasilan tertentu yang telah ditetapkan. Sementara itu sisanya, 14% penyaluran KPR RS/RSS tidak tepat sasaran karena konsumen telah memiliki rumah sendiri ketika pengajuan KPR dan atau bukan termasuk kelompok sasaran.
- Sistem pembiayaan KPR RS/RSS belum mampu memecahkan permasalahan yang ada, terutama yang menyangkut ketidaktersediaan sumber pembiayaan jangka panjang, sehingga *mismatch* dalam mekanisme pembiayaan masih terjadi. Selain itu sampai saat ini lembaga keuangan yang terlibat dalam penyaluran KPR terbatas (hanya BTN yang fokus dalam pembiayaan RS/RSS), sementara bank lain (Bank Mandiri, Bank BNI) yang juga ditunjuk dalam penyaluran subsidi RS/RSS masih enggan bergerak dalam penyaluran KPR RS/RSS.

5.2. **Rekomendasi**

Berdasarkan hasil penelitian tersebut, maka rekomendasi yang dapat diberikan terhadap *stakeholder* terkait dengan sistem pembiayaan RS/RSS di Kota Semarang, yaitu:

- *Pemerintah*
 - *Pemerintah pusat*
 - Pemerintah secara aktif mendukung sistem pembiayaan jangka panjang untuk RS/RSS melalui pengeluaran kebijakan tentang pengoperasian SMF sebagai lembaga pembiayaan jangka panjang untuk perumahan dengan segera sebagai upaya menjembatani kesenjangan dalam pembiayaan RS/RSS.
 - Meningkatkan koordinasi dengan bank penyalur KPR RS/RSS dan memberikan insentif bagi bank yang bersedia terlibat aktif dalam penyaluran KPR RS/RSS sebagai upaya untuk membantu pemenuhan kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
 - *Pemerintah kota*
 - Pemerintah kota turut memberi kemudahan dalam penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, melalui kemudahan dalam hal sertifikasi dan perijinan.
- *Bank Penyalur KPR*
 - Bank penyalur KPR lebih teliti dalam melakukan seleksi kepada calon debitur RS/RSS, sehingga penyaluran KPR RS/RSS dapat tepat sasaran.
 - Mengoptimalkan peran bank, termasuk bank-bank selain BTN sebagai penyalur KPR RS/RSS.
- *Pengembang (Perumnas maupun pengembang swasta)*
 - Pengembang diharapkan tetap menyediakan RS/RSS dengan jumlah memadai guna memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kota Semarang.
 - Penyediaan RS/RSS oleh pengembang diharapkan dengan harga terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah sebagai kelompok sasaran RS/RSS
- *Masyarakat*
 - Masyarakat diharapkan dapat memberikan informasi yang benar mengenai karakteristik rumah tangga, terutama menyangkut total penghasilan keluarga dan kepemilikan rumah, ketika pengajuan KPR RS/RSS.

Hasil penelitian ini bukanlah akhir dari kajian mengenai sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS. Oleh karena itu, rekomendasi untuk studi lanjutan yang diperlukan terkait dengan sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS, yaitu:

- **Pengoptimalan peran lembaga keuangan dalam sistem pembiayaan perumahan**
Studi lanjutan ini bertujuan untuk mengoptimalkan peran lembaga keuangan dalam sistem pembiayaan perumahan. Lembaga keuangan tersebut bisa berupa perbankan maupun lembaga keuangan lain yang dapat turut membantu dalam pembiayaan perumahan, terutama bagi penyaluran KPR RS/RSS.
- **Kesiapan *stakeholder* dalam pelaksanaan sistem pembiayaan jangka panjang untuk perumahan**
Studi lanjutan ini bertujuan untuk mengidentifikasi kesiapan *stakeholder* dalam pelaksanaan sistem pembiayaan jangka panjang dalam penyediaan perumahan termasuk kesiapan perangkat pendukungnya (kebijakan).
- **Perumusan model pembiayaan jangka panjang untuk penyediaan RS/RSS**
Studi ini bertujuan untuk merumuskan model pembiayaan jangka panjang untuk penyediaan RS/RSS. Materi kajian dapat berupa alternatif sumber pembiayaan jangka panjang yang digunakan dalam pembiayaan RS/RSS beserta mekanisme pembiayaan yang digunakan.

LAMPIRAN A

Form Survei



FORM KUESIONER

Pengantar

Penelitian ini dilakukan dalam rangka penyusunan Tugas Akhir (TA), sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan studi Strata 1 (S-1) pada Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Universitas Diponegoro. Peneliti merupakan mahasiswa Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota yang sedang menyusun Tugas Akhir. Adapun judul penelitian ini yaitu **"EFEKTIVITAS SISTEM PEMBIAYAAN DALAM PENYEDIAAN RS/RSS DI KOTA SEMARANG"**.

Bila terdapat hal yang kurang jelas atau ingin ditanyakan perihal penelitian ini, dapat menghubungi peneliti, pada:

Nama : Erma Kusumaningsih
Alamat : Jl. Sirajudin 20 Tembalang Semarang
No. Telp : (024)7467406
08122871047

Penyebaran form kuesioer ini dimaksudkan untuk mengumpulkan data mengenai pendapat masyarakat tentang pelaksanaan sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang, terutama menyangkut aspek keterjangkauan dan ketepatan penyediaan RS/RSS bagi kelompok sasaran RS/RSS. Kuesioner ini ditujukan untuk masyarakat debitur KPR RS/RSS untuk perumahan jenis RS/RSS yang disediakan perumnas maupun pengembang swasta (REI) lima tahun terakhir sebagai stakeholder guna menggali informasi mengenai pelaksanaan sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang.

Cara Pengisian Kuesioner

1. Isilah jawaban pertanyaan dengan memberikan tanda silang (X) pada jawaban yang sesuai.
2. Untuk pertanyaan terbuka (tanpa pilihan jawaban), anda diharapkan menuliskan jawaban pada tempat yang telah disediakan.
3. Mohon pertanyaan ini dijawab sejujurnya dan sesuai kondisi anda.
4. Bila ada pertanyaan atau ada yang kurang jelas, silakan meminta petugas untuk menjelaskan.

Atas perhatian dan partisipasi anda dalam pengisian form kuesioner ini, kami mengucapkan banyak terimakasih..



FORM KUESIONER

Responden

Nama : _____
Pekerjaan/status di keluarga : _____
Alamat : _____
Status kepemilikan rumah : _____

Karakteristik Konsumen RS/RSS

1. Berapa total penghasilan keluarga anda dalam sebulan?
 - < Rp 350.000,00
 - Rp 350.000,00 ≤ penghasilan < Rp 500.000,00
 - Rp 500.000,00 ≤ penghasilan < Rp 900.000,00
 - Rp 900.000,00 ≤ penghasilan ≤ Rp 1.500.000,00
 - > Rp 1.500.000,00
2. Tolong sebutkan jenis rumah anda, tipe dan harganya?
 - RS
Tipe :
Harga : Rp.....
 - RSS
Tipe :
Harga : Rp.....

Keterjangkauan

3. Bagaimana sistem pembiayaan yang anda gunakan untuk memperoleh rumah ini?
 - Tunai
 - Melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR)
 - Yang lain, sebutkan _____
4. Bila mendapatkan dengan kredit, berapa biaya tiap bulan yang anda keluarkan untuk membiayai angsuran kredit?
 - < Rp 70.000,00
 - Rp 70.000,00 ≤ penghasilan < Rp 100.000,00
 - Rp 100.000,00 ≤ penghasilan < Rp 180.000,00
 - Rp 180.000,00 ≤ penghasilan < Rp 300.000,00
 - > Rp 300.000,00
5. Berapa jangka waktu anda untuk pengembalian kredit perumahan?
 - 10 tahun
 - 15 tahun
 - 20 tahun
 - yang lain, sebutkan _____
6. Apakah terdapat subsidi pemerintah untuk mendapatkan RS/RSS? Bila jawaban ya, subsidi yang diterima berupa apa?
 - Subsidi selisih bunga
 - Subsidi uang muka
 - Yang lain, sebutkan _____

7. Menurut anda, bagaimana tingkat keterjangkauan anda terhadap sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang ini?
- Terjangkau
 - Tidak

Ketersediaan sumber daya (infrastruktur finansial)

8. Apakah anda memanfaatkan jasa lembaga keuangan dalam mendapatkan RS/RSS ini?
- Ya
 - Tidak
9. Jika jawaban ya, sebutkan lembaga keuangan tersebut?
- Bank
 - Yang lain, sebutkan _____
10. Jika anda menggunakan bank, sebutkan bank yang anda gunakan untuk membayar kredit perumahan?
- BTN
 - Bank lain, sebutkan _____
11. Menurut anda, apakah lembaga keuangan mikro (seperti BPR, koperasi) perlu dilibatkan dalam penyaluran KPR?
- Ya
 - Tidak
- Alasan : _____
12. Menurut anda, bagaimana ketersediaan sumber daya (infrastruktur finansial) dalam mendukung sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang?
- Tersedia
 - Tidak tersedia

Kemudahan mekanisme

13. Menurut anda, bagaimana persyaratan dan prosedur yang diajukan pihak perbankan sebelum mencairkan kredit perumahan?
- Mudah
 - Sulit
- Alasan : _____
14. Menurut anda, bagaimana mekanisme pembiayaan untuk memperoleh RS/RSS ini?
- Mudah
 - Sulit
- Alasan : _____

Pencapaian tujuan

Sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS ini bertujuan agar tersedianya perumahan bagi kelompok sasaran, yaitu diutamakan bagi keluarga yang belum memiliki rumah dan memiliki penghasilan (Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat, 2005):

- Kelompok I berpenghasilan Rp 900 ribu-Rp 1,5 juta
- Kelompok II berpenghasilan Rp 500 ribu-Rp 900 ribu
- Kelompok III berpenghasilan Rp 350 ribu-Rp 500 ribu.

15. Sebutkan kondisi anda ketika mengajukan KPR?
- Baru pertama kali memiliki rumah
 - Sudah memiliki rumah sendiri
16. Apakah anda termasuk dalam kelompok sasaran tersebut?
- ya
 - tidak

17. Jika jawaban ya, termasuk dalam kelompok mana?
- Kelompok I berpenghasilan Rp 900 ribu-Rp 1,5 juta
 - Kelompok II berpenghasilan Rp 500 ribu-Rp 900 ribu
 - Kelompok III berpenghasilan Rp 350 ribu-Rp 500 ribu.
18. Menurut anda, dengan sistem pembiayaan RS/RSS ini, bagaimana pencapaian tujuan yang diharapkan?
- Tepat sasaran
 - Tidak tepat sasaran

Kemampuan memecahkan masalah

Selama ini terdapat beberapa permasalahan dalam pelaksanaan sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang yang berupa :

- Terbatasnya lembaga keuangan yang terlibat pada sistem pembiayaan dalam penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah
- Belum beroperasinya sumber pembiayaan perumahan jangka panjang
- Adanya kesenjangan dalam mekanisme pembiayaan, yaitu dana jangka pendek yang digunakan untuk membiayai kredit perumahan (KPR) yang jangka panjang
- Rendahnya posisi tawar dan akses masyarakat berpenghasilan rendah terhadap sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS.

19. Menurut anda, bagaimana kemampuan sistem pembiayaan RS/RSS ini dalam memecahkan permasalahan tersebut?

- Mampu
- Tidak mampu

Alasan : _____

Penutup

20. Menurut anda, dengan mekanisme seperti itu untuk memperoleh RS/RSS, apakah efektif diterapkan untuk penyediaan RS/RSS?

- Efektif
- Tidak efektif

Alasan : _____

21. Adakah usulan/saran dari anda mengenai pelaksanaan mekanisme pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS, dan yang lebih cocok buat anda? _____



FORM WAWANCARA

Pelaksanaan wawancara ini dimaksudkan untuk mengumpulkan data mengenai pelaksanaan sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang. Penelitian ini dilakukan dalam rangka penyusunan Tugas Akhir (TA), sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan studi Strata 1 (S-1) pada Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Universitas Diponegoro. Peneliti merupakan mahasiswa Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota yang sedang menyusun Tugas Akhir. Oleh karena itu, bila terdapat hal yang kurang jelas atau ingin ditanyakan perihal penelitian ini, dapat menghubungi peneliti, pada:

Nama : Erma Kusumaningsih
Alamat : Jl. Sirajudin 20 Tembalang Semarang
No. Telp : (024)7467406
0812 2871 047

Adapun judul penelitian ini yaitu **"EFEKTIVITAS SISTEM PEMBIAYAAN DALAM PENYEDIAAN RS/RSS DI KOTA SEMARANG"**. Form wawancara ini ditujukan untuk stakeholder sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang guna menggali informasi yang lebih jauh mengenai pelaksanaan sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang.



**FORM WAWANCARA
DINAS TATA KOTA DAN PERMUKIMAN KOTA SEMARANG**

Responden

Nama : _____
Pekerjaan/keahlian : _____

Daftar pertanyaan :

Umum

1. Selama ini kebijakan mengenai perumahan berasal dari tingkat pusat. Menurut anda bagaimana implementasi kebijakan tentang perumahan di daerah/kota, khususnya Kota Semarang, terutama kebijakan mengenai penyediaan RS/RSS? _____

2. Apakah DTKP berperan dalam kebijakan yang menyangkut pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang? _____

Ketersediaan sumber daya (infrastruktur finansial)

3. Sejauh mana pemerintah melalui kebijakannya berperan dalam pembiayaan untuk penyediaan RS/RSS di Kota Semarang? _____

4. Pada dasarnya pemerintah berperan dalam penyediaan dana dalam pembiayaan perumahan masyarakat berpenghasilan rendah. Sumber dana apa saja yang digunakan untuk membantu penyediaan perumahan masyarakat berpenghasilan rendah! _____

5. Apakah pemerintah memberikan insentif atau kebijakan khusus untuk mendorong penyediaan RS/RSS, terutama yang berkaitan dengan pembiayaannya! Jika ya, dalam bentuk apa? _____

6. Selama ini KPR bersubsidi disalurkan melalui BTN. Menurut anda, apakah lembaga keuangan mikro (seperti BPR) perlu dilibatkan dalam penyaluran KPR? Sebutkan alasannya _____

7. Menurut anda, bagaimana ketersediaan sumber daya (infrastruktur finansial) dalam mendukung sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang?
 Tersedia
 Tidak tersedia

Kemudahan mekanisme

8. Menurut anda, bagaimana pelaksanaan mekanisme pembiayaan untuk memperoleh RS/RSS ini? _____

Keterjangkauan

9. Selama ini penyediaan RS/RSS dihadapkan pada kendala rendahnya tingkat keterjangkauan masyarakat. Bagaimana kebijakan pemerintah Kota Semarang untuk membantu kelompok sasaran RS/RSS dalam memperoleh RS/RSS? _____
- _____
10. Menurut anda, bagaimana tingkat keterjangkauan masyarakat kelompok sasaran terhadap sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang?
- Terjangkau
 - Tidak terjangkau

Pencapaian tujuan

Sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS ini bertujuan agar tersedianya perumahan bagi kelompok sasaran, yaitu diutamakan bagi keluarga yang belum memiliki rumah dan memiliki penghasilan (Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat, 2005):

- Kelompok I berpenghasilan Rp 900 ribu-Rp 1,5 juta
- Kelompok II berpenghasilan Rp 500 ribu-Rp 900 ribu
- Kelompok III berpenghasilan Rp 350 ribu-Rp 500 ribu.

11. Menurut anda, dengan sistem pembiayaan RS/RSS ini, bagaimana pencapaian tujuan yang diharapkan? _____
- Tepat sasaran
 - Tidak tepat sasaran

Kemampuan memecahkan masalah

Selama ini terdapat beberapa permasalahan dalam pelaksanaan sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang yang berupa :

- Terbatasnya lembaga keuangan yang terlibat pada sistem pembiayaan dalam penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah
- Belum beroperasinya sumber pembiayaan perumahan jangka panjang
- Adanya kesenjangan dalam mekanisme pembiayaan, yaitu dana jangka pendek yang digunakan untuk membiayai kredit perumahan (KPR) yang jangka panjang
- Rendahnya posisi tawar dan akses masyarakat berpenghasilan rendah terhadap sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS.

12. Terkait dengan adanya permasalahan yang menjadi kendala dalam pelaksanaan sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS, menurut anda, bagaimana kemampuan sistem pembiayaan RS/RSS ini dalam memecahkan permasalahan tersebut?
- Mampu
 - Tidak mampu
- Alasan : _____
- _____

Penutup

13. Bagaimana pihak DTKP menilai efektivitas sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang selama ini? _____
- _____
14. Adakah usulan/saran dari anda mengenai pelaksanaan mekanisme pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS, dan yang lebih cocok buat diterapkan di Kota Semarang? _____
- _____
- _____



**FORM WAWANCARA
PENGEMBANG**

Responden

Nama : _____
Pekerjaan/keahlian : _____

Daftar pertanyaan :

Umum

1. Dalam penyediaan perumahan, pengembang berperan sebagai penyedia perumahan. Sesuai dengan peran tersebut sejauh mana peran pengembang dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang? _____

2. Menurut anda, bagaimana tingkat permintaan pasar terhadap RS/RSS di Kota Semarang? _____

Ketersediaan sumber daya (infrastruktur finansial)

3. Apakah pemerintah memberikan insentif atau kebijakan khusus terhadap pengembang untuk mendorong penyediaan RS/RSS, terutama yang berkaitan dengan pembiayaannya! Jika ya, dalam bentuk apa? _____

4. Sebagai pelaku penyedia perumahan, dari mana pengembang memperoleh dana untuk penyediaan RS/RSS di Kota Semarang? Apakah berasal dari kredit perbankan atau dari investor lain? Sebutkan! _____

5. Apakah ada kerja sama antara pihak pengembang dengan bank pemberi KPR? Bila ada, kerja sama dalam hal apa? _____

6. Menurut anda, apakah lembaga keuangan mikro (seperti BPR) perlu dilibatkan dalam penyaluran KPR? Sebutkan alasannya _____

Kemudahan mekanisme

7. Menurut anda, bagaimana mekanisme pembiayaan perumahan saat ini?
 Mudah
 Sulit
8. Menurut pihak pengembang, apakah terdapat kesulitan dalam mekanisme sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS ini? Jika ya, kesulitan dalam hal apa, sebutkan _____

Keterjangkauan

9. Tolong sebutkan kelompok masyarakat mana yang menjadi sasaran pembangunan RS/RSS? _____

10. Menurut anda, bagaimana tingkat keterjangkauan masyarakat kelompok sasaran terhadap sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang?

- Terjangkau
- Tidak terjangkau

Pencapaian tujuan

Sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS ini bertujuan agar tersedianya perumahan bagi kelompok sasaran, yaitu diutamakan bagi keluarga yang belum memiliki rumah dan memiliki penghasilan (Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat, 2005):

- Kelompok I berpenghasilan Rp 900 ribu-Rp 1,5 juta
- Kelompok II berpenghasilan Rp 500 ribu-Rp 900 ribu
- Kelompok III berpenghasilan Rp 350 ribu-Rp 500 ribu.

11. Sebutkan kondisi konsumen ketika mengajukan KPR? apakah sudah memiliki rumah atau merupakan keluarga yang baru pertama kali memiliki rumah? _____

12. Menurut anda, dengan sistem pembiayaan RS/RSS ini, bagaimana pencapaian tujuan yang diharapkan?

- Tepat sasaran
- Tidak tepat sasaran

Kemampuan memecahkan masalah

Selama ini terdapat beberapa permasalahan dalam pelaksanaan sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang yang berupa :

- Belum beroperasinya sumber pembiayaan perumahan jangka panjang
- Adanya kesenjangan dalam mekanisme pembiayaan, yaitu dana jangka pendek yang digunakan untuk membiayai kredit perumahan (KPR) yang jangka panjang
- Terbatasnya lembaga keuangan yang terlibat pada sistem pembiayaan dalam penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah
- Rendahnya posisi tawar dan akses masyarakat berpenghasilan rendah terhadap sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS.

13. Selama ini mekanisme pembiayaan dalam penyediaan perumahan menggunakan dana jangka pendek untuk biaya kredit perumahan yang jangka panjang. Apakah mekanisme tersebut berpengaruh terhadap penyediaan RS/RSS? _____

14. Menurut anda, bagaimana kemampuan sistem pembiayaan RS/RSS ini dalam memecahkan permasalahan tersebut?

- Mampu
- Tidak mampu

Penutup

15. Bagaimana pihak pengembang selaku penyedia RS/RSS menilai efektivitas sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang selama ini? _____



**FORM WAWANCARA
BTN**

Responden

Nama : _____
Pekerjaan/keahlian : _____

Daftar pertanyaan :

Umum

1. Bagaimana peran dan sejauh mana BTN menjalankan peran tersebut dalam pembiayaan untuk penyediaan RS/RSS di Kota Semarang? _____

2. Menurut anda, bagaimana tingkat permintaan pasar terhadap RS/RSS di Kota Semarang dan realisasi KPR? Dan seberapa besar perbandingannya? _____

3. Jenis sistem pembiayaan yang digunakan dalam penyediaan RSS di Kota Semarang seperti apa dan bagaimana proses atau mekanisme pembiayaannya? _____

Ketersediaan sumber daya (infrastruktur finansial)

4. Apakah pemerintah memberikan insentif atau kebijakan khusus dalam hal pembiayaan untuk mendorong penyediaan RS/RSS di Kota Semarang! Jika ya, dalam bentuk apa? _____

5. Selama ini pemerintah memberikan subsidi dalam pembiayaan RS/RSS. Bagaimana mekanisme dari subsidi tersebut? _____

6. Sebagai lembaga keuangan yang terlibat dalam penyaluran KPR, sumber dana apa saja yang digunakan BTN dalam pembiayaan RS/RSS di Kota Semarang? _____

7. Secara jangka panjang, bagaimana ketersediaan sumber dana tersebut dan apakah sumber dana tersebut tetap dapat diandalkan sebagai sumber pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang di masa mendatang? _____

8. Selama ini perbankan menggunakan sumber dana jangka pendek berupa tabungan, deposito maupun giro untuk membiayai kredit perumahan yang jangka panjang. Menurut anda bagaimana untuk menjamin keberlanjutan (sustainability) sistem pembiayaan tersebut? _____

9. Selama ini pemerintah mengupayakan pembentukan SMF sebagai lembaga sistem pembiayaan perumahan jangka panjang sebagai upaya untuk mengatasi kesenjangan antara sumber

pembiayaan dan pinjaman KPR. Bagaimana penerapan kebijakan ini di daerah (Kota Semarang)? apakah masih sebatas wacana atau telah diterapkan? _____

10. Selama ini KPR bersubsidi disalurkan melalui BTN. Menurut anda, apakah lembaga keuangan mikro (seperti BPR) sudah perlu dilibatkan dalam penyaluran KPR? Sebutkan alasannya _____
11. Menurut anda, bagaimana ketersediaan infrastruktur finansial (kebijakan, lembaga keuangan, dan sumber dana) dalam mendukung sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang?
- Tersedia
 - Tidak tersedia

Kemudahan mekanisme

12. Menurut anda, bagaimana pelaksanaan mekanisme pembiayaan untuk memperoleh RS/RSS ini?
- Mudah
 - Sulit
- Alasan : _____
13. Menurut pihak BTN, apakah terdapat kesulitan dalam mekanisme sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS ini? Jika ya, kesulitan dalam hal apa, sebutkan _____

Keterjangkauan

14. Selama ini penyediaan RS/RSS dihadapkan pada kendala rendahnya tingkat keterjangkauan masyarakat yang ditandai *lack ability of pay*. Bagaimana pihak perbankan menyikapi hal ini? _____
15. Bagaimana pihak perbankan menilai persyaratan untuk memperoleh RS/RSS di Kota Semarang selama ini? _____
16. Seringkali ditemui di lapangan, masyarakat kesulitan untuk menjangkau RS/RSS karena berbagai keterbatasan ekonomi. Dengan adanya fenomena seperti ini, apakah lembaga keuangan mikro (seperti BPR) perlu dilibatkan untuk meningkatkan tingkat keterjangkauan masyarakat terhadap sistem pembiayaan RS/RSS? _____
17. Berdasarkan realisasi kredit KPR RS/RSS dan pengembalian kredit tersebut, menurut anda bagaimana tingkat keterjangkauan masyarakat terhadap sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang ini?
- Terjangkau
 - Tidak terjangkau

Pencapaian tujuan

Sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS ini bertujuan agar tersedianya perumahan bagi kelompok sasaran, yaitu diutamakan bagi keluarga yang belum memiliki rumah dan memiliki penghasilan (Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat, 2005):

- Kelompok I berpenghasilan Rp 900 ribu-Rp 1,5 juta
- Kelompok II berpenghasilan Rp 500 ribu-Rp 900 ribu

- Kelompok III berpenghasilan Rp 350 ribu-Rp 500 ribu.
18. Sebutkan kondisi konsumen ketika mengajukan KPR?apakah sudah memiliki rumah atau merupakan keluarga yang baru pertama kali memiliki rumah? _____

19. Apakah dengan persyaratan dan sistem pembiayaan yang digunakan selama ini, RS/RSS tepat sasaran bagi kelompok masyarakat sasaran? Mohon data beberapa tahun terakhir _____

20. Menurut anda, dengan sistem pembiayaan RS/RSS ini, bagaimana pencapaian tujuan yang diharapkan? _____

- Tepat sasaran
 - Tidak tepat sasaran

Kemampuan memecahkan masalah

Selama ini terdapat beberapa permasalahan dalam pelaksanaan sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang yang berupa :

- Terbatasnya lembaga keuangan yang terlibat pada sistem pembiayaan dalam penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah
- Belum beroperasinya sumber pembiayaan perumahan jangka panjang
- Adanya kesenjangan dalam mekanisme pembiayaan, yaitu dana jangka pendek yang digunakan untuk membiayai kredit perumahan (KPR) yang jangka panjang
- Rendahnya posisi tawar dan akses masyarakat berpenghasilan rendah terhadap sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS.

21. Selama ini mekanisme pembiayaan dalam penyediaan perumahan menggunakan sumber dana jangka pendek untuk biaya kredit perumahan yang jangka panjang. Bagaimana upaya perbankan untuk mengatasi permasalahan tersebut ? _____

22. Terkait dengan adanya beberapa permasalahan dalam pelaksanaan sistem pembiayaan RS/RSS di Kota Semarang. Menurut anda, bagaimana kemampuan sistem pembiayaan RS/RSS ini dalam memecahkan permasalahan tersebut? _____

- Mampu
 - Tidak mampu

Kesimpulan

23. Bagaimana pihak BTN sebagai lembaga yang terlibat langsung dalam pelaksanaan sistem pembiayaan RS/RSS di Kota Semarang menilai efektivitas sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang selama ini? _____

24. Adakah usulan/saran dari anda mengenai pelaksanaan mekanisme pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS, dan yang lebih cocok buat diterapkan di Kota Semarang? _____

LAMPIRAN B

Kompilasi Hasil Wawancara



**Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas Teknik Universitas Diponegoro
Semarang**

**FORM WAWANCARA
BTN**

Responden

Nama : _____
Pekerjaan/keahlian : _____

Daftar pertanyaan :

Umum

1. Bagaimana peran dan sejauh mana BTN menjalankan peran tersebut dalam pembiayaan untuk penyediaan RS/RSS di Kota Semarang? _____

2. Menurut anda, bagaimana tingkat permintaan pasar terhadap RS/RSS di Kota Semarang dan realisasi KPR? Dan seberapa besar perbandingannya? _____

3. Jenis sistem pembiayaan yang digunakan dalam penyediaan RSS di Kota Semarang seperti apa dan bagaimana proses atau mekanisme pembiayaannya? _____

Ketersediaan sumber daya (infrastruktur finansial)

4. Apakah pemerintah memberikan insentif atau kebijakan khusus dalam hal pembiayaan untuk mendorong penyediaan RS/RSS di Kota Semarang! Jika ya, dalam bentuk apa? _____

5. Selama ini pemerintah memberikan subsidi dalam pembiayaan RS/RSS. Bagaimana mekanisme dari subsidi tersebut? _____

6. Sebagai lembaga keuangan yang terlibat dalam penyaluran KPR, sumber dana apa saja yang digunakan BTN dalam pembiayaan RS/RSS di Kota Semarang? _____

7. Secara jangka panjang, bagaimana ketersediaan sumber dana tersebut dan apakah sumber dana tersebut tetap dapat diandalkan sebagai sumber pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang di masa mendatang? _____

8. Selama ini perbankan menggunakan sumber dana jangka pendek berupa tabungan, deposito maupun giro untuk membiayai kredit perumahan yang jangka panjang. Menurut anda bagaimana untuk menjamin keberlanjutan (sustainability) sistem pembiayaan tersebut? _____

9. Selama ini pemerintah mengupayakan pembentukan SMF sebagai lembaga sistem pembiayaan perumahan jangka panjang sebagai upaya untuk mengatasi kesenjangan antara sumber

pembiayaan dan pinjaman KPR. Bagaimana penerapan kebijakan ini di daerah (Kota Semarang)? apakah masih sebatas wacana atau telah diterapkan? _____

10. Selama ini KPR bersubsidi disalurkan melalui BTN. Menurut anda, apakah lembaga keuangan mikro (seperti BPR) sudah perlu dilibatkan dalam penyaluran KPR? Sebutkan alasannya _____
11. Menurut anda, bagaimana ketersediaan infrastruktur finansial (kebijakan, lembaga keuangan, dan sumber dana) dalam mendukung sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang?
- Tersedia
 - Tidak tersedia

Kemudahan mekanisme

12. Menurut anda, bagaimana pelaksanaan mekanisme pembiayaan untuk memperoleh RS/RSS ini?
- Mudah
 - Sulit
- Alasan : _____
13. Menurut pihak BTN, apakah terdapat kesulitan dalam mekanisme sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS ini? Jika ya, kesulitan dalam hal apa, sebutkan _____

Keterjangkauan

14. Selama ini penyediaan RS/RSS dihadapkan pada kendala rendahnya tingkat keterjangkauan masyarakat yang ditandai *lack ability of pay*. Bagaimana pihak perbankan menyikapi hal ini? _____
15. Bagaimana pihak perbankan menilai persyaratan untuk memperoleh RS/RSS di Kota Semarang selama ini? _____
16. Seringkali ditemui di lapangan, masyarakat kesulitan untuk menjangkau RS/RSS karena berbagai keterbatasan ekonomi. Dengan adanya fenomena seperti ini, apakah lembaga keuangan mikro (seperti BPR) perlu dilibatkan untuk meningkatkan tingkat keterjangkauan masyarakat terhadap sistem pembiayaan RS/RSS? _____
17. Berdasarkan realisasi kredit KPR RS/RSS dan pengembalian kredit tersebut, menurut anda bagaimana tingkat keterjangkauan masyarakat terhadap sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang ini?
- Terjangkau
 - Tidak terjangkau

Pencapaian tujuan

Sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS ini bertujuan agar tersedianya perumahan bagi kelompok sasaran, yaitu diutamakan bagi keluarga yang belum memiliki rumah dan memiliki penghasilan (Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat, 2005):

- Kelompok I berpenghasilan Rp 900 ribu-Rp 1,5 juta
- Kelompok II berpenghasilan Rp 500 ribu-Rp 900 ribu

- Kelompok III berpenghasilan Rp 350 ribu-Rp 500 ribu.
18. Sebutkan kondisi konsumen ketika mengajukan KPR?apakah sudah memiliki rumah atau merupakan keluarga yang baru pertama kali memiliki rumah? _____

19. Apakah dengan persyaratan dan sistem pembiayaan yang digunakan selama ini, RS/RSS tepat sasaran bagi kelompok masyarakat sasaran? Mohon data beberapa tahun terakhir _____

20. Menurut anda, dengan sistem pembiayaan RS/RSS ini, bagaimana pencapaian tujuan yang diharapkan? _____

- Tepat sasaran
 - Tidak tepat sasaran

Kemampuan memecahkan masalah

Selama ini terdapat beberapa permasalahan dalam pelaksanaan sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang yang berupa :

- Terbatasnya lembaga keuangan yang terlibat pada sistem pembiayaan dalam penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah
- Belum beroperasinya sumber pembiayaan perumahan jangka panjang
- Adanya kesenjangan dalam mekanisme pembiayaan, yaitu dana jangka pendek yang digunakan untuk membiayai kredit perumahan (KPR) yang jangka panjang
- Rendahnya posisi tawar dan akses masyarakat berpenghasilan rendah terhadap sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS.

21. Selama ini mekanisme pembiayaan dalam penyediaan perumahan menggunakan sumber dana jangka pendek untuk biaya kredit perumahan yang jangka panjang. Bagaimana upaya perbankan untuk mengatasi permasalahan tersebut ? _____

22. Terkait dengan adanya beberapa permasalahan dalam pelaksanaan sistem pembiayaan RS/RSS di Kota Semarang. Menurut anda, bagaimana kemampuan sistem pembiayaan RS/RSS ini dalam memecahkan permasalahan tersebut? _____

- Mampu
 - Tidak mampu

Kesimpulan

23. Bagaimana pihak BTN sebagai lembaga yang terlibat langsung dalam pelaksanaan sistem pembiayaan RS/RSS di Kota Semarang menilai efektivitas sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang selama ini? _____

24. Adakah usulan/saran dari anda mengenai pelaksanaan mekanisme pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS, dan yang lebih cocok buat diterapkan di Kota Semarang? _____

LAMPIRAN B

Kompilasi Hasil Wawancara

PENGUMPULAN DAN PENGKODEAN DATA HASIL WAWANCARA

Jenis Kode

Pada tahap pengkodean, kode dibuat berdasarkan hasil wawancara yang telah dilakukan. Kemudian data diberi kode sesuai dengan urutan informan dan paragraf:

Contoh : Kode W/01/101/01 berarti data ini merupakan hasil wawancara terhadap stakeholder ke-1, halaman 101, paragraf pertama.

Hasil Wawancara

No : 01
 Narasumber : Achmad Komari
 Instansi/Jabatan : Penyelia Loan Administration (supervisor administrasi kredit)
 Bank BTN Kantor Cabang Semarang
 Tanggal : 18 Agustus 2005
 Jam : 11.00-12.00 WIB

Pada dasarnya BTN merupakan lembaga intermediasi yang berperan menyerap dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali ke masyarakat dalam bentuk pinjaman. BTN sendiri merupakan bank yang fokus bergerak di bidang pembiayaan perumahan. Sebagian besar kredit dari BTN merupakan KPR, dan 90% nya merupakan kredit untuk KPR RS/RSS. Pada awalnya ada beberapa bank yang turut berperan dalam pembiayaan RS/RSS, seperti Bank BNI, Bank Mandiri dan beberapa bank lain. Namun pada pelaksanaannya, bank-bank tersebut masih tidak banyak berperan dalam penyaluran KPR RS/RSS. Selama ini bank-bank enggan untuk bergerak dalam KPR RS/RSS karena kekhawatiran akan besarnya resiko pengembalian kredit oleh masyarakat berpenghasilan rendah sebagai kelompok sasaran RS/RSS itu sendiri. Padahal sebenarnya untuk Kota Semarang sendiri permintaan akan RS/RSS masih cukup besar bila dibandingkan dengan penawaran yang ada. Kebanyakan masyarakat membeli RS/RSS melalui fasilitas KPR, karena dirasa lebih mudah dilakukan oleh masyarakat berpenghasilan rendah.

W/01/101/01

Dalam hal pembiayaan untuk RS/RSS, kebijakan yang digunakan BTN yaitu Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No 01/Permen/M/2004. Pada peraturan tersebut dijelaskan mengenai bantuan pemerintah dalam rangka membantu masyarakat berpenghasilan rendah dalam memiliki RS/RSS berupa subsidi selisih bunga dan subsidi uang muka. Peraturan tersebut saya rasa telah cukup sebagai pedoman dalam pelaksanaan pembiayaan untuk RS/RSS.

W/01/101/02

Dalam pembiayaan RS/RSS, BTN menggunakan dana simpanan masyarakat baik yang berasal dari tabungan, giro, deposito sebagai sumber dana untuk disalurkan sebagai KPR bagi masyarakat. Sumber dana yang digunakan sebagai sumber pembiayaan RS/RSS tersebut bersifat jangka pendek. Untuk sementara ini, BTN tidak mendapat masalah tentang sumber dana tersebut, karena simpanan masyarakat di BTN masih sebanding dengan kredit yang dikeluarkan. Namun hal ini akan menjadi masalah ketika terdapat gangguan pada pengembalian kredit masyarakat, sehingga untuk lebih menjamin sekuritas kredit diperlukan sumber pembiayaan yang bersifat jangka panjang. Walaupun SMF telah terbentuk lembaganya, namun pada kenyataannya SMF belum beroperasi karena belum ada kebijakan yang mengaturnya. Begitu juga yang terjadi di Kota Semarang. Padahal dengan adanya SMF dapat menjawab permasalahan mengenai sumber pembiayaan. Hal ini karena SMF dapat membeli kredit KPR yang sudah berjalan dengan baik yang dikemas dengan efek hutang, selanjutnya efek tersebut dijual ke investor perusahaan asuransi, dana pensiun, dan investor lain. Oleh bank kreditur hasil penjualan kredit tersebut dapat digunakan membiayai KPR untuk perumahan baru.

W/01/101/03

Selama ini memang bank yang terlibat dalam pembiayaan perumahan RS/RSS tidak banyak. Hal ini karena bank-bank lain memiliki kekhawatiran tentang resiko pengembalian kredit. Mengenai pelibatan lembaga keuangan mikro dalam pembiayaan perumahan, sampai sejauh ini saya rasa itu belum perlu. Dengan adanya lembaga keuangan mikro tentu berpengaruh terhadap semakin besarnya suku bunga yang dikenakan pada konsumen yang justru akan membebani konsumen sendiri. Selain itu pelibatan lembaga keuangan mikro juga seperti tidak mungkin karena terbatas pada masalah sumber pembiayaan, karena struktur permodalan yang lebih kecil dibanding perbankan, seperti BTN.

W/01/102/04

Untuk persyaratan dan mekanisme pembiayaan perumahan melalui KPR, menurut saya tergolong mudah. Namun di satu sisi pihak BTN juga tetap menerapkan prinsip-prinsip pemberian kredit yang semestinya berdasarkan persyaratan yang telah ditetapkan oleh BTN sendiri. Sedangkan untuk pengembang sendiri, tidak ada kebijakan khusus atau kemudahan khusus dari BTN bagi pengembang yang mengembangkan RS/RSS, semua tetap menjalankan mekanisme yang biasa dilakukan dalam pengajuan kredit.

W/01/102/05

Untuk tingkat keterjangkauan, menurut saya KPR BTN untuk RS/RSS terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah karena angsuran untuk KPR telah ditentukan yaitu maksimal sepertiga dari total penghasilan keluarga. Pada dasarnya tidak ada perbedaan untuk PNS maupun swasta dalam pengajuan KPR. Namun untuk pegawai swasta atau wiraswasta perlu adanya pengecekan lebih lanjut mengenai kemampuannya dalam hal ekonomi, sehingga kadang-kadang terkesan lebih lama prosesnya. Hal ini terkait dengan pengembalian kredit tersebut di masa mendatang.

W/01/102/06

Untuk ketepatan sasaran, sejauh ini pihak BTN menilai bahwa pengucuran KPR telah tepat sasaran. Hal ini didasarkan pada bukti administratif yang diajukan ketika mengajukan KPR. Permasalahan yang ada yaitu kadang masyarakat tidak jujur dalam menyampaikan informasi mengenai kondisi mereka sendiri, sehingga KPR tidak tepat sasaran.

W/01/102/07

Pada intinya, pihak BTN menilai sejauh ini sistem pembiayaan yang ada telah bagus dalam hal mekanisme pembiayaannya. Pada dasarnya permasalahan yang ada yaitu pada tidak adanya sumber pembiayaan jangka panjang, sehingga berakibat pada terjadinya kesenjangan dalam mekanisme pembiayaan tersebut, serta daya beli masyarakat berpenghasilan rendah dalam mendapatkan perumahan. Untuk masyarakat dengan daya beli rendah, tidak harus memenuhi kebutuhan rumahnya melalui RS/RSS, namun dapat pula dipenuhi dengan cara lain.

No : 02
 Narasumber : Budi Santoso
 Instansi/Jabatan : Kasie Prasarana dan Sarana Permukiman
 Dinas Tata Kota dan Permukiman Kota Semarang
 Tanggal : 19 Agustus 2005
 Jam : 10.30-11.00 WIB
 Catatan : Selain sebagai kasie prasarana dan sarana permukiman, Bapak Budi juga menangani masalah pembiayaan perumahan pada subdin permukiman DTKP Kota Semarang.

Sebelumnya saya jelaskan dahulu mengenai tugas Dinas Tata Kota dan Permukiman (DTKP) Kota Semarang. DTKP merupakan dinas yang merupakan tim teknik pelaksana kebijakan yang terkait dengan tata kota dan permukiman di Kota Semarang. Peranan DTKP terlihat pada proses perijinan pembangunan perumahan sampai pada proses pengawasan dan pengendaliannya. Untuk kebijakan perumahan yang berlaku di Kota Semarang yaitu berupa peruntukan lahan untuk permukiman sesuai dengan RTRW Kota Semarang dan arahan pengembangan perumahan yang ditetapkan oleh

RTRW Kota Semarang. DTKP sendiri tidak turut berwenang dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang.

Selama ini penyediaan RS/RSS di Kota Semarang dilakukan oleh Perumnas dan pengembang swasta. DTKP hanya berperan dalam proses perijinan sampai pada saat pengawasan dan pengendalian pembangunan perumahan yang kesemuanya didasarkan pada RTRW Kota Semarang yang berlaku. Pemerintah kota tidak mempunyai kebijakan khusus yang mengatur tentang pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS. Hal ini karena untuk kebijakan yang menyangkut sistem pembiayaan dan mekanisme subsidi dalam penyediaan RS/RSS telah diatur oleh pemerintah pusat melalui keputusan menteri. Dan hal tersebut bukan kewenangan dari DTKP Kota Semarang.

W/02/103/02

Pada dasarnya RS/RSS disediakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Hanya saja yang dimaksud masyarakat berpenghasilan rendah di sini, yaitu kelompok masyarakat yang memiliki total penghasilan tertentu dan belum memiliki rumah, sebagai kelompok sasaran RS/RSS yang telah ditentukan berdasarkan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No 01/Permen/M/2004. Untuk masyarakat berpenghasilan rendah yang bukan termasuk dalam kelompok sasaran RS/RSS, pemenuhan kebutuhan perumahannya dapat dilakukan dengan cara lain, misalnya melalui perumahan swadaya ataupun dipenuhi melalui cara yang lain. Sedangkan untuk mekanisme pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS sendiri, pemerintah kota, dalam hal ini DTKP bukanlah pihak yang terlibat dalam hal tersebut.

No : 03
 Narasumber : Budi
 Instansi : Kepala Bagian Pemasaran
 Perumnas Regional V Cabang Semarang
 Tanggal : 22 Agustus 2005
 Jam : 10.30-11.20 WIB

Penyediaan RS/RSS di Kota Semarang sebagian besar dilakukan oleh Perumnas. Sampai saat ini sebenarnya permintaan RS/RSS di Kota Semarang masih tinggi, namun penyediaan oleh Perumnas masih belum sebanding dengan permintaan yang ada. Hal ini terkait dengan masih terbatasnya lahan untuk dikembangkan sebagai RS/RSS oleh Perumnas karena harga lahan sendiri di Kota Semarang sekarang mahal, disamping juga karena biaya produksi untuk pembangunan rumah yang juga tinggi.

Dalam mengembangkan perumahan dengan jenis RS/RSS tidak terdapat kebijakan khusus dari pemerintah kota yang mendukung penyediaan RS/RSS. Kebijakan dari pemerintah kota hanya sebatas arahan untuk mengembangkan RS/RSS di lokasi yang diarahkan sesuai dengan RTRW Kota Semarang. Untuk modal kerja Perumnas berasal dari dana Perumnas sendiri dari pinjaman bank. Dana Perumnas sendiri diperoleh dari usaha perumnas di bidang perumahan maupun penjualan kapling. Sebagai BUMN, perumnas sekarang dituntut untuk berusaha sendiri dalam mencari dana untuk modal kerja. Memang pada awalnya Perumnas memperoleh modal dari pemerintah untuk penyediaan RS/RSS tersebut. Namun saat ini bantuan tersebut hanya sebatas bantuan operasional untuk pembangunan prasarana RSS. Menurut saya, dalam pembiayaan perumahan belum perlu melibatkan lembaga keuangan mikro. Hal ini karena keterbatasan modal yang dimiliki oleh lembaga keuangan mikro tersebut.

W/03/104/02

W/03/104/02

Untuk mekanisme pembiayaan perumahan tergolong mudah. Mekanisme untuk melakukan pinjaman di bank juga tergolong mudah. Bagi Perumnas dana yang ada baik dari dana sendiri maupun pinjaman bank digunakan untuk biaya penyediaan RS/RSS yang mencakup biaya

W/03/104/03

overhead, biaya untuk pembebasan dan pematangan lahan, pembangunan sarana dan prasarana, pembangunan rumah hingga pemasaran ke masyarakat. Untuk konsumen yang menggunakan fasilitas KPR, pihak bank akan melakukan seleksi sebelum kredit tersebut dikucurkan.

Untuk tingkat keterjangkauan, dapat dikatakan bahwa pembiayaan RS/RSS terjangkau untuk masyarakat. Hal ini dapat dilihat dari kemampuan ekonomi para pembeli RS/RSS tersebut. Pada kenyataannya para peminat RS/RSS masih banyak di Kota Semarang, justru dari sisi persediaan perumahan yang kini terbatas.

W/03/104/03

Untuk ketepatan sasaran, pada dasarnya telah ada kelompok sasaran RS/RSS yang telah ditetapkan pemerintah. Untuk menjaga ketepatan sasaran tersebut maka telah ditetapkan persyaratan untuk pembelian RS/RSS, terutama secara kredit. Perumnas menjadikan peraturan pemerintah pusat tersebut sebagai acuan dalam menentukan kelompok sasaran. Sedangkan untuk pembelian melalui fasilitas KPR, pihak bank lah yang akan melakukan seleksi sebelum persetujuan pemberian kredit yang diajukan.

W/03/104/04

Perumnas menilai bahwa dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang perlu didukung sistem pembiayaan yang baik. Permasalahan yang menyangkut sistem pembiayaan perumahan selama ini pada dasarnya disebabkan belum tersedianya sumber dan lembaga pembiayaan jangka panjang untuk perumahan, sehingga mengakibatkan kesenjangan dalam pembiayaan. Selain itu lembaga keuangan yang masih fokus pada pembiayaan KPR RS/RSS hanya bank BTN, sementara bank-bank lain masih enggan terlibat dalam penyaluran KPR, terutama untuk RS/RSS. Sehingga dapat dikatakan bahwa sistem pembiayaan RS/RSS ini belum sepenuhnya mampu mengatasi permasalahan pada sistem pembiayaan perumahan ini.

Secara keseluruhan, sistem pembiayaan untuk RS/RSS memang belum sepenuhnya efektif. Hal ini ditandai masih belum tersedianya sumber pembiayaan jangka panjang yang berakibat terjadinya kesenjangan mekanisme pembiayaan. Walaupun di satu sisi penyaluran KPR RS/RSS dari bank pemberi KPR ke masyarakat tidak terdapat masalah, namun jika terdapat permasalahan yang menyangkut sumber pembiayaan, maka secara langsung maupun tidak, akan mempengaruhi penyaluran KPR tersebut. Selain itu tidak banyak bank yang fokus terlibat dalam pembiayaan perumahan, yang dapat mendukung pelaksanaan sistem pembiayaan tersebut. Hal ini ditambah dengan belum tersedianya kebijakan terutama tentang pengoperasian sistem pembiayaan jangka panjang.

Menurut saya, sistem pembiayaan yang efektif yaitu sistem pembiayaan yang mampu mendukung penyediaan RS/RSS secara kontinyu dalam jangka panjang. Oleh karena itu, selain perlu pengotimalkan peran perbankan dalam mendukung sistem pembiayaan RS/RSS, juga perlu segera dioperasikannya lembaga pembiayaan jangka panjang sebagai intermedier antara sumber pembiayaan jangka panjang dan bank pemberi KPR beserta kebijakan yang mengaturnya.

No : 04
 Narasumber : Yudi
 Pekerjaan : Bagian Pelayanan Data
 Kantor DPD REI Jateng
 Tanggal : 24 Agustus 2005
 Jam : 10.30-11.00 WIB

Pengembang juga turut berperan dalam penyediaan RS/RSS. Hanya saja kontribusi pengembang dalam penyediaan RS/RSS tidak sebesar kontribusi pengembang dalam penyediaan perumahan jenis lain. Di Kota Semarang, penyediaan RS/RSS yang dilakukan oleh pengembang swasta

anggota REI tidak sebesar jumlah yang dikembangkan Perumnas. Sekarang ini, pengembang lebih memilih mengembangkan rumah untuk golongan menengah ke atas daripada untuk mengembangkan RS/RSS. Memang pengembang banyak mengembangkan rumah tipe kecil di Kota Semarang, namun demikian jenis rumah yang dikembangkan tersebut bukan merupakan perumahan jenis RS/RSS.

Walaupun pasar perumahan di Kota Semarang menunjukkan masih tingginya permintaan rumah untuk RS/RSS, pengembang justru mengalami kesulitan untuk menyediakan RS/RSS dalam jumlah sesuai yang dibutuhkan. Hal ini selain karena tingginya harga lahan di Kota Semarang, pengembang juga kesulitan untuk menekan biaya produksi yang tinggi. Hal ini berakibat tidak seimbang biaya produksi dan keuntungan yang diperoleh.

W/04/105/02

Sementara itu, pemerintah kota juga tidak memberikan kebijakan khusus tentang pembiayaan atau kemudahan bagi pengembang yang menyediakan RS/RSS. Kebijakan dari pemerintah kota hanya sebatas arahan untuk mengembangkan RS/RSS di lokasi yang diarahkan sesuai dengan RTRW Kota Semarang. Pengembang memperoleh biaya untuk RS/RSS dari usaha sendiri maupun pinjaman dari bank. Untuk pinjaman dari bank, tidak ada ketentuan ataupun anjuran untuk meminjam pada salah satu bank, jadi terserah pada pengembang memperoleh dana pinjaman dari bank apa. Dari bank sendiri juga tidak terdapat perlakuan khusus bagi pengembang yang menyediakan RS/RSS. Untuk pelibatan lembaga keuangan mikro seperti BPR maupun koperasi, saya rasa belum perlu dilibatkan. Selain karena modal mereka yang lebih kecil daripada bank yang lain, tentu suku bunga yang ditawarkan akan tidak dapat bersaing dengan bank yang lain.

W/04/105/03

W/04/105/03

Sebenarnya mekanisme pembiayaan perumahan ini termasuk mudah. Karena untuk melakukan pinjaman di bank juga tidak mengalami kesulitan. Bahkan di bank tertentu seperti BTN terdapat kredit konstruksi yang dapat dimanfaatkan pengembang untuk menyediakan RS/RSS.

W/04/105/04

Sebenarnya RS/RSS disediakan untuk memenuhi kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang termasuk dalam kelompok sasaran yang telah ditetapkan pemerintah berdasarkan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 01/Permen/M/2004. Untuk mekanisme pembelian RS/RSS, sebagian besar RS/RSS dibeli melalui fasilitas KPR. Hal ini terkait dengan kemampuan masyarakat berpenghasilan rendah yang relatif terbatas. Mengenai harga RS/RSS, sampai saat ini masih dapat dijangkau oleh masyarakat, apalagi dengan proses pembelian melalui fasilitas KPR. Atau dengan kata lain untuk keterjangkauan masyarakat terhadap sistem pembiayaan perumahan tersebut, dapat dikatakan bahwa pembiayaan RS/RSS terjangkau untuk masyarakat. Masyarakat dapat membeli dengan fasilitas KPR yang dilakukan dengan membayar angsuran tiap bulan ke bank yang ditunjuk. Sebenarnya pihak bank telah melakukan seleksi sebelum pemberian kredit, yang salah satunya dilihat berdasarkan total penghasilan rumah tangga karena pengeluaran untuk biaya rumah sebaiknya tidak melebihi sepertiga dari total penghasilan rumah tangga. Dan pada kenyataannya para peminat RS/RSS masih banyak di Kota Semarang, justru dari sisi persediaan perumahan yang kini terbatas.

W/04/105/05

Untuk ketepatan sasaran, pada dasarnya telah ada kelompok sasaran RS/RSS yang telah ditetapkan pemerintah. Untuk menjaga ketepatan sasaran tersebut maka telah ditetapkan persyaratan untuk pembelian RS/RSS, terutama secara kredit dan melakukan seleksi terlebih dahulu sebelum pemberian kredit.

W/04/105/06

Pada dasarnya pengembang menilai bahwa dalam penyediaan RS/RSS, terutama di Kota Semarang perlu didukung sistem pembiayaan yang baik. Baik dalam hal ini berarti sistem pembiayaan tersebut *sustain* untuk jangka panjangnya. Karena selama ini permasalahan yang menyangkut sistem pembiayaan perumahan, terutama disebabkan belum tersedianya sumber dan lembaga pembiayaan jangka panjang untuk perumahan, sehingga mengakibatkan kesenjangan dalam pembiayaan. Selain itu pada kenyataannya, hanya sedikit bank yang mau terlibat penuh dalam penyaluran KPR RS/RSS karena sebagian besar bank masih enggan terlibat dalam penyaluran

KPR, terutama untuk RS/RSS. Sehingga dapat dikatakan bahwa sistem pembiayaan RS/RSS ini belum sepenuhnya mampu mengatasi permasalahan yang menyangkut sistem ini.

Pada dasarnya bila dilihat secara keseluruhan, sistem pembiayaan untuk RS/RSS belum sepenuhnya efektif. Hal ini karena sampai saat ini masih terjadi kesenjangan dalam hal sumber pembiayaan yang berakibat terjadinya kesenjangan mekanisme pembiayaan. Walaupun di satu sisi penyaluran KPR RS/RSS dari bank pemberi KPR ke masyarakat tidak terdapat masalah, namun jika terdapat permasalahan yang menyangkut sumber pembiayaan, maka secara langsung maupun tidak akan mempengaruhi penyaluran KPR tersebut. Selain itu tidak banyak bank yang fokus terlibat dalam pembiayaan perumahan, yang dapat mendukung pelaksanaan sistem pembiayaan tersebut. Begitu juga menyangkut kebijakan yang belum tersedia, terutama untuk pengoperasian sistem pembiayaan jangka panjang.

Sistem pembiayaan yang efektif yaitu sistem pembiayaan yang mampu mendukung penyediaan RS/RSS secara jangka panjang. Oleh karena itu, perlu segera dioperasikannya lembaga pembiayaan jangka panjang sebagai intermedier antara sumber pembiayaan jangka panjang dan bank pemberi KPR beserta kebijakan yang mengaturnya. Selain itu perlu dioptimalkannya peran perbankan dalam sistem pembiayaan RS/RSS.

LAMPIRAN C

Kompilasi Hasil Kuesioner

hasil kuesioner RS 21

res pon den	pe ker jaan	harga	penghasilan (ribu)					keterjangkauan					ketersediaan sumber daya					kemudahan mekanisme				pencapaian tujuan					kemampuan memecahkan masalah		efektivitas															
			<350	350- <500	500- <900	900- 1500	>1500	angsrn/bln (ribu)					jkwaktu	subsidi		ktrjang kauan		lembaga keuangan		plibatan lemb keu mikro		ktersediaan sumbr daya		persyaratan		mekanisme		kondisi saat ajukan KPR		klmpok sasaran		kelompok mana			ketepatan sasaran		mampu	tidak	ya	tdk				
								<70	70- <100	100- <180	180- 300	>300		ya	tdk	ya	tdk	BTN	lain	perlu	tdk	ya	tdk	mudah	slt	mdh	slt	blm pny	sdh pny	ya	tdk	1	2	3	ya	tdk								
			3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42				
Bukit Sendangmulyo																																												
25	PNS	20 jt				1							1	15 th	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1			
26	PNS	22,5 jt					1						1	15 th	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1			
27	swasta	24 jt				1							1	15 th	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
28	swasta	25 jt			1								1	5 th	1		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
29	swasta	20 jt		1									1	15 th	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
30	PNS	25 jt				1							1	15 th	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
31	swasta	23 jt					1		1				1	15 th	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
32	PNS	20 jt				1			1				1	15 th	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
33	PNS	30 jt			1								1	20 th	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
34	PNS	25 jt			1								1	15 th	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
35	swasta	25 jt		1									1	15 th	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
36	PNS	25 jt				1							1	20 th	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
37	swasta	20 jt		1									1	15 th	1		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
38	PNS	25 jt			1								1	15 th	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
39	PNS	19 jt				1							1	15 th	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
40	PNS	25 jt				1							1	20 th	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
Bukit Beringin Lestari																																												
41	PNS	19,5 jt				1							1	10 th	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
42	PNS	19 jt					1						1	15 th		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
43	PNS	25 jt				1							1	15 th	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
44	swasta	19 jt			1								1	15 th	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
45	PNS	25 jt					1						1	10 th	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
46	PNS	20 jt				1							1	5 th	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
47	swasta	25 jt			1								1	15 th	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
48	swasta	23 jt				1							1	15 th		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
49	PNS	19 jt			1								1	15 th	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
50	swasta	22 jt				1							1	10 th	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
51	PNS	20 jt				1							1	15 th	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
52	PNS	19 jt			1								1	15 th	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
53	PNS	25 jt			1								1	15 th	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
54	swasta	20 jt		1									1	15 th		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
55	PNS	20 jt				1							1	15 th	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
56	PNS	19,5 jt			1								1	10 th	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
57	PNS	20 jt				1							1	15 th	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
58	PNS	30 jt			1								1	20 th		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
59	swasta	19 jt				1							1	15 th		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
60	swasta	19 jt			1								1	15 th	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
61	swasta	20 jt			1								1	15 th	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
62	PNS	25 jt			1								1	15 th	1	1	1	1	1																									

LAMPIRAN D

Tabel Kebutuhan Data & Pengumpulan Data

Kebutuhan Data

Keberadaan data sangat diperlukan dalam suatu penelitian karena berperan sebagai input dalam proses analisis. Kesahihan data dan tingkat representatif data terhadap kondisi yang diwakili berpengaruh terhadap hasil dari analisis yang dilakukan. Data yang dikumpulkan dalam suatu penelitian ini harus mampu merepresentasikan kondisi yang ada di lapangan.

Data yang dibutuhkan sebagai input dalam penelitian terdiri dari data primer dan data sekunder, yaitu:

- **Data primer**

Data primer yang dibutuhkan diperoleh dari kegiatan penyebaran kuesioner dan wawancara terhadap stakeholder. Kebutuhan data primer ini untuk mengetahui pendapat stakeholder mengenai pelaksanaan sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang.

- **Data sekunder**

Data sekunder yang dibutuhkan berasal dari olahan instansi yang terkait dengan tema penelitian dan dari publikasi media yang ada. Instansi yang berperan sebagai sumber data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian ini, yaitu:

- BPS Kota Semarang
- Dinas Perumahan Kota Semarang
- DPD REI Jawa Tengah
- Perumnas Regional V Semarang
- Lembaga keuangan (BTN)

Untuk mengetahui lebih jelas mengenai kebutuhan data yang ada dapat dilihat pada tabel berikut:

**TABEL KEBUTUHAN DATA
EFEKTIVITAS SISTEM PEMBIAYAAN DALAM PENYEDIAAN RS/RSS DI KOTA SEMARANG**

No.	Sasaran	Analisis	Kebutuhan Data	Jenis Data	Sumber Data	Metode dan Teknik Analisis
1.	Mengidentifikasi karakteristik sistem pembiayaan yang digunakan dalam penyediaan RS/RSS	Identifikasi sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS	<ul style="list-style-type: none"> • Sumber daya sistem pembiayaan penyediaan RS/RSS • Mekanisme sistem pembiayaan RS/RSS • Stakeholder sistem pembiayaan RS/RSS 	<ul style="list-style-type: none"> • Primer • Sekunder 	<ul style="list-style-type: none"> • Wawancara Dinas Perumahan Kota Semarang, lembaga keuangan (BTN) • Jurnal perumahan dan properti • Literatur 	Metode kualitatif dengan analisis deskriptif
2.	Mengidentifikasi dan menganalisis ketersediaan sumber daya sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS	Analisis ketersediaan sumber daya sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS	<ul style="list-style-type: none"> • Sumber pembiayaan • Lembaga keuangan yang terlibat dalam sistem pembiayaan RS/RSS • Kebijakan yang mengatur pembiayaan perumahan 	<ul style="list-style-type: none"> • Primer • Sekunder 	<ul style="list-style-type: none"> • Wawancara Dinas Tata Kota dan Permukiman, Perumnas dan REI, lembaga keuangan (BTN) • Kuesoner terhadap masyarakat • Kebijakan Kota Semarang yang mengatur perumahan dan pembiayaannya • Literatur 	Metode kualitatif dengan analisis deskriptif argumentatif
3.	Mengidentifikasi dan menganalisis mekanisme sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS	Analisis mekanisme sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS	<ul style="list-style-type: none"> • Mekanisme sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS • Respon stakeholder terhadap pelaksanaan sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS 	<ul style="list-style-type: none"> • Primer • Sekunder 	<ul style="list-style-type: none"> • Kuesioner masyarakat • wawancara lembaga keuangan (BTN), Perumnas dan REI • literatur 	Metode kualitatif dengan analisis deskriptif komparatif
4.	Mengidentifikasi dan menganalisis keterjangkauan sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS	Analisis keterjangkauan sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS	<ul style="list-style-type: none"> • Penghasilan masyarakat kelompok sasaran/bulan • Biaya angsurn RS/RSS yang harus dibayar/bulan • Syarat perolehan KPR 	<ul style="list-style-type: none"> • Primer 	<ul style="list-style-type: none"> • Kuesioner masyarakat • wawancara lembaga keuangan (BTN), Perumnas dan REI 	Gabungan metode kualitatif (deskriptif komparatif) yang didukung kuantitatif teknik distribusi frekuensi

No.	Sasaran	Analisis	Kebutuhan Data	Jenis Data	Sumber Data	Metode dan Teknik Analisis
5.	Mengidentifikasi dan menganalisis kemampuan pencapaian tujuan sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS	Analisis kemampuan pencapaian tujuan sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS	<ul style="list-style-type: none"> • Penghasilan masyarakat kelompok sasaran • Kondisi kepemilikan rumah ketika pengajuan KPR RS/RSS 	• Primer	Kuesioner masyarakat	Gabungan metode kualitatif (deskriptif komparatif) yang didukung kuantitatif teknik distribusi frekuensi
6.	Mengidentifikasi dan menganalisis kemampuan memecahkan masalah sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS	Analisis kemampuan memecahkan masalah sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS	<ul style="list-style-type: none"> • Permasalahan sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS • Respon stakeholder terhadap permasalahan sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS 	• Primer	<ul style="list-style-type: none"> • Kuesioner masyarakat • wawancara lembaga keuangan (BTN), Perum Perumnas dan REI 	Metode kualitatif dengan analisis deskriptif argumentatif
7.	Menganalisis tingkat efektivitas sistem pembiayaan yang digunakan dalam penyediaan RS/RSS	Analisis efektivitas sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS	<ul style="list-style-type: none"> • Hasil analisis ketersediaan sumber daya sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS • Hasil analisis kemudahan mekanisme sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS • Hasil analisis keterjangkauan sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS • Hasil analisis kemampuan pencapaian tujuan sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS • Hasil analisis kemampuan memecahkan masalah sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS 	• Primer	Analisis sebelumnya	Merupakan sintesis dari analisis sebelumnya dengan metode kualitatif melalui teknik deskriptif analitik

Sumber: Hasil Analisis, 2005

Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam sebuah penelitian mempunyai kedudukan yang penting karena turut mempengaruhi keberhasilan suatu penelitian. Teknik pengumpulan data mencakup teknik dalam pengumpulan data sekunder dan teknik dalam pengumpulan data primer.

Teknik Pengumpulan Data Sekunder

Data sekunder merupakan yang diperoleh berdasarkan hasil olahan atau penyajian dari pihak lain. Pengumpulan dari data sekunder ini bersifat tidak langsung, dalam arti tidak langsung dikumpulkan dari lapangan, melainkan dikumpulkan dari hasil olahan atau penyajian pihak lain.

Teknik pengumpulan data sekunder pada penelitian ini dilakukan dengan mengumpulkan data dari literatur, instansi maupun dari publikasi media yang dapat berupa artikel dari koran, jurnal yang berkaitan dengan sistem pembiayaan yang digunakan dalam penyediaan RS/RSS.

Adapun instansi yang dijadikan sebagai tujuan survei yaitu:

- BPS Kota Semarang
Data sekunder yang dikumpulkan dari instansi BPS yaitu data mengenai kondisi kawasan studi, terutama berkaitan dengan karakteristik penduduk yang menghuni RS/RSS pada kawasan studi.
- Dinas Tata Kota dan Permukiman Kota Semarang
Data sekunder yang dikumpulkan dari Dinas Perumahan Kota Semarang yaitu kebijakan atau peraturan mengenai perumahan di Kota Semarang, khususnya mengenai penyediaan RS/RSS di Kota Semarang dan kebijakan pembiayaannya.
- Perum Perumnas Regional V
Data sekunder yang dikumpulkan dari instansi perumnas regional V yaitu data mengenai penyediaan RS/RSS oleh Perumnas di Kota Semarang, menyangkut jumlah dan lokasi pengembangan dan bagaimana sistem pembiayaan dalam pengadaannya.
- DPD REI Jateng
Data sekunder yang dikumpulkan dari REI yaitu data mengenai penyediaan RS/RSS oleh swasta di Kota Semarang, menyangkut jumlah dan lokasi pengembangan dan bagaimana sistem pembiayaan dalam pengadaannya.
- Perbankan (BTN)
Instansi perbankan yang dijadikan tujuan dari survei ini yaitu BTN dengan pertimbangan karena BTN merupakan lembaga keuangan (bank) yang ditunjuk sebagai penyalur KPR bersubsidi. Data sekunder yang dikumpulkan dari perbankan yaitu data mengenai persyaratan penyaluran kredit perumahan, jumlah dan karakteristik kelompok sasaran RS/RSS, mekanisme penyaluran dana dalam penyediaan RS/RSS

Teknik Pengumpulan Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari lapangan atau langsung dari sumber data. Adapun teknik pengumpulan data primer yang dilakukan pada penelitian yaitu:

- Wawancara

Wawancara merupakan dialog yang dilakukan dengan responden untuk memperoleh informasi dari responden. Wawancara ini dilakukan untuk mendapatkan sudut pandang responden terhadap penelitian yang akan dilakukan. Wawancara dilakukan dengan instansi yang terkait dengan studi ini.

Wawancara yang akan dilakukan pada penelitian ini, yaitu melalui *interview guide*, yaitu wawancara dengan berpedoman pada pertanyaan yang telah disusun pada kuesioner (Bryman, 1988:83). Daftar pertanyaan dapat berupa pertanyaan tertutup dan pertanyaan terbuka. Pada pertanyaan tertutup, jawaban telah disediakan dan responden tinggal memilih jawaban yang sesuai dengan pendapatnya. Sedangkan pada pertanyaan terbuka, responden menjawab sesuai dengan kapasitasnya dan pertanyaan seperti ini digunakan untuk mengetahui alasan responden dalam menjawab pertanyaan.

Untuk memperoleh hasil yang diharapkan, maka sebelum kegiatan wawancara dilakukan identifikasi narasumber. Identifikasi narasumber penting dilakukan agar dapat mendapatkan informasi dari pihak yang benar-benar berkepentingan atau menguasai informasi yang diharapkan. Identifikasi narasumber ini didasarkan atas kontribusi narasumber tersebut terhadap studi dan berdasarkan tingkat representatif posisi atau kedudukan narasumber dalam suatu sistem.

Identifikasi narasumber ini didasarkan pada kriteria responden merupakan pihak yang berkompeten dengan sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang. Berdasarkan kriteria tersebut, maka yang akan menjadi responden dalam penelitian ini mencakup:

- Pemerintah (Dinas Tata Kota dan Permukiman)
- Pelaku penyedia perumahan Swasta (REI) dan Perumnas
- Lembaga keuangan (BTN)

- Kuesioner

Kuesioner merupakan salah satu alat untuk memperoleh informasi dari responden dengan cara memberikan pertanyaan tertulis terhadap responden yang ditentukan. Pada penelitian survey, penggunaan kuesioner penting untuk mengumpulkan data (Singarimbun, 1995:75). Pada kuesioner ini disajikan pertanyaan kepada responden yang berupa *opened* maupun *closed question* serta digunakan campuran antara *opened question* dan *closed question*. Hasil kuesioner diinterpretasikan untuk mendukung analisis.

LAMPIRAN E

Berita Acara Sidang

BERITA ACARA SIDANG PEMBAHASAN TUGAS AKHIR

Sebagai salah satu persyaratan dalam penyelesaian mata kuliah Tugas Akhir, maka telah dilakukan Sidang Pembahasan Tugas Akhir, dengan judul **“Efektivitas Sistem Pembiayaan dalam Penyediaan RS/RSS di Kota Semarang”**, pada:

Hari/Tanggal : Senin/17 Oktober 2005

Waktu : Pukul 14.00-15.00 WIB

Tempat : Ruang P5 Gedung A, Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik,
Universitas Diponegoro, Semarang

Penyaji

Erma Kusumaningsih NIM L2D 001413

Dosen Pembimbing

Wido Prananing Tyas, ST, MDP NIP 132 215 050

Dosen Pembahas

Drs. PM. Broto Sunaryo, MSP NIP 130 650 541

Landung Esariti, ST, MPS NIP 132 303 963

Hasil dari pembahasan Tugas Akhir dalam sidang pembahasan tersebut adalah berupa masukan, saran dan pertanyaan dari dosen pembahas yang bermanfaat untuk perbaikan Laporan Tugas Akhir ini. Rincian pertanyaan, masukan dan tanggapan tersebut adalah:

• Drs. PM. Broto Sunaryo, MSP

Pertanyaan:

1. Apa definisi operasional yang anda pakai dalam menentukan RS/RSS yang diteliti? Bagaimana dengan RS/RSS yang dibangun oleh selain pengembang, misalnya oleh masyarakat maupun suatu yayasan?

Jawaban pertanyaan:

1. Definisi operasional RS/RSS yang digunakan dalam TA ini, yaitu RS/RSS yang disediakan secara formal oleh pengembang swasta dan Perumnas yang menggunakan fasilitas KPR. Jadi untuk RS/RSS yang disediakan oleh masyarakat maupun yayasan secara informal bukan termasuk dalam kajian studi ini.

Masukan:

1. Bila saya lihat keseluruhan materi yang anda bahas dalam tugas akhir ini, bagaimana kalau judulnya ditambah menjadi Efektivitas Sistem Pembiayaan KPR dalam Penyediaan RS/RSS di Kota Semarang. Hal ini karena sistem pembiayaan yang anda bahas, hanya sistem pembiayaan yang menggunakan fasilitas KPR RS/RSS. Jadi judul tersebut dapat sesuai dengan isi TA anda.
2. Judul pada Bab IV diganti menjadi Analisis dan Efektivitas Sistem Pembiayaan dalam Penyediaan RS/RSS di Kota Semarang.
3. Daftar isi dicek kembali halamannya

Tanggapan terhadap masukan:

1. Sebenarnya lingkup materi studi yang menyangkut RS/RSS yang dikembangkan secara formal dan yang menggunakan fasilitas KPR telah terdapat pada ruang lingkup. Namun untuk memperjelas penelitian, masukan untuk menambah judul akan diterima untuk perbaikan laporan.
2. Masukan diterima untuk perbaikan laporan
3. Masukan diterima untuk perbaikan laporan

• **Landung Esariti, ST, MPS**

Pertanyaan:

1. Dari hasil analisis, tiga variabel (kemudahan mekanisme, keterjangkauan, kemampuan pencapaian tujuan) menunjukkan hasil yang efektif, sementara dua variabel lainnya (ketersediaan sumber daya & kemampuan memecahkan masalah) menunjukkan hasil yang tidak efektif. Dari hasil analisis tersebut, apa justifikasi sehingga akhirnya disimpulkan bahwa sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang tidak efektif?

Jawaban pertanyaan:

1. Berdasarkan hasil analisis, tiga variabel (kemudahan mekanisme, keterjangkauan, kemampuan pencapaian tujuan) menunjukkan bahwa sistem pembiayaan telah efektif, sementara 2 variabel lainnya yaitu ketersediaan sumber daya dan kemampuan memecahkan masalah menunjukkan bahwa sistem pembiayaan tersebut belum efektif. Hal ini karena dari kelima variabel tersebut, ketersediaan sumber daya memegang peranan penting dalam menunjang pelaksanaan sistem tersebut. Atau dengan kata lain, walaupun sistem memiliki kemudahan mekanisme, tingkat keterjangkauan yang tinggi dan ketepatan sasaran, namun bila sistem ini tidak didukung ketersediaan sumber daya maka sistem ini tidak akan berjalan dengan baik. Sehingga dalam pada masa mendatang, sistem ini akan tetap menghadapi

kendala dalam pelaksanaannya. Hal inilah yang menjadi dasar, mengapa pada akhirnya disimpulkan bahwa sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang belum efektif.

Masukan:

1. Pada kajian literatur ditambah justifikasi yang mendasari pengukuran efektivitas sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS
2. Dalam penulisan laporan masih terdapat pengulangan yang sebenarnya kurang penting. Sebaiknya hal tersebut dihindari.
3. Untuk penyajian tabel, marginnya harap diperhatikan dan fontnya dibuat lebih kecil lagi.
4. Untuk variabel keempat, saya lebih setuju untuk menggunakan kata ketepatan sasaran dibandingkan dengan kemampuan pencapaian tujuan karena tujuan sendiri dapat berarti luas.
5. Untuk presentasi, sebaiknya materi disajikan dalam bentuk pointers dan tidak harus urut penyajiannya dari bab I sampai terakhir. Selain itu artikulasi sebaiknya lebih jelas.

Tanggapan terhadap masukan:

1. Masukan diterima untuk perbaikan laporan.
2. Masukan diterima untuk perbaikan laporan.
3. Masukan diterima untuk perbaikan laporan.
4. Masukan diterima untuk perbaikan laporan.
5. Masukan diterima untuk perbaikan laporan.

Mengetahui,

Dosen Pembahas I,

Dosen Pembahas II,

Drs.PM. Broto Sunaryo, MSP
NIP 130 650 541

Landung Esariti, ST, MPS
NIP 132 303 963

Dosen Pembimbing,

Wido Prananing Tyas, ST, MDP
NIP 132 215 050

BERITA ACARA SIDANG AKHIR TUGAS AKHIR

Sebagai salah satu persyaratan dalam penyelesaian mata kuliah Tugas Akhir, maka telah dilakukan Sidang Akhir Tugas Akhir, dengan judul **“Efektivitas Sistem Pembiayaan KPR dalam Penyediaan RS/RSS di Kota Semarang”**, pada:

Hari/Tanggal : Selasa/1 November 2005

Waktu : Pukul 13.10-14.30 WIB

Tempat : Ruang P5 Gedung A, Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik,
Universitas Diponegoro, Semarang

Penyaji

Erma Kusumaningsih NIM L2D 001413

Dosen Pembimbing

Wido Prananing Tyas, ST, MDP NIP 132 215 050

Dosen Penguji

Drs. PM. Broto Sunaryo, MSP NIP 130 650 541

Ir. Sunarti, MT NIP 132 086 670

Hasil dari pembahasan Tugas Akhir dalam sidang akhir tersebut adalah berupa pertanyaan dan masukan dari dosen pembimbing dan dosen penguji yang bermanfaat untuk perbaikan laporan Tugas Akhir ini. Rincian pertanyaan, tanggapan dan masukan tersebut adalah:

• Drs. PM. Broto Sunaryo, MSP

Pertanyaan:

1. Apakah yang dimaksud *affordability ratio*, *willingnes to pay* dan *ability to pay*?
2. Apakah yang membedakan *willingnes to pay* dengan *ability to pay*?
3. Apakah terdapat perbedaan yang cukup signifikan diantara tipe-tipe RS/RSS dalam sistem pembiayaan KPR nya?
4. Apa yang dimaksud dengan pembiayaan perumahan jangka panjang?

Jawaban pertanyaan:

1. Yang dimaksud *affordability ratio* yaitu nilai yang menunjukkan seberapa besar suatu benda ataupun jasa dapat dijangkau oleh konsumen yang dilihat berdasarkan perbandingan sejumlah yang dikeluarkan dengan total penghasilan yang dimiliki. Sementara itu

willingnes to pay yaitu kemauan suatu rumah tangga atau individu untuk membayar benda ataupun jasa tertentu. Sedangkan *ability to pay* yaitu kemampuan suatu individu atau rumah tangga untuk mengeluarkan sejumlah uang tertentu untuk membayar suatu benda atau jasa.

2. Pada dasarnya yang membedakan *willingnes to pay* dan *ability to pay* yaitu terletak pada ada tidaknya sumber daya (uang) untuk menjangkau suatu benda atau jasa. Pada *willingnes to pay* kemauan untuk membayar suatu benda atau jasa tidak disertai dengan ketersediaan uang. Sementara itu *ability to pay* disertai dengan tersedianya sejumlah uang untuk membayar suatu benda atau jasa.
3. Berdasarkan hasil penelitian tidak terdapat perbedaan signifikan tentang hasil dari efektivitas sistem pembiayaan KPR pada masing-masing tipe RS/RSS. Hal ini disebabkan karena sistem pembiayaan KPR yang digunakan pada masing-masing tipe RS/RSS sama, termasuk lembaga keuangan yang digunakan. Selain itu berdasarkan hasil penelitian di lapangan, tidak terdapat perbedaan yang signifikan mengenai pendapat masyarakat pada masing-masing tipe rumah tentang efektivitas sistem pembiayaan KPR berdasarkan kriteria yang telah ditentukan.
4. Yang dimaksud pembiayaan perumahan jangka panjang yaitu sistem pembiayaan perumahan yang menggunakan fasilitas pembiayaan perumahan jangka panjang, dengan ditandai adanya lembaga yang menyediakan sumber pembiayaan jangka panjang (SMF) yang dapat mendukung pembiayaan perumahan secara jangka panjang.

Masukan:

1. Sebaran sampel pada hal 21 sebaiknya ditabelkan.
2. Pada subbab terakhir agar lebih dibuat seperti rangkuman terakhir.

Tanggapan terhadap masukan:

1. Masukan diterima untuk perbaikan laporan
2. Masukan diterima untuk perbaikan laporan

• **Ir. Sunarti, MT**

Pertanyaan:

1. Dari hasil analisis, tiga variabel (kemudahan mekanisme, keterjangkauan, kemampuan pencapaian tujuan) menunjukkan hasil yang efektif, sementara dua variabel lainnya (ketersediaan sumber daya & kemampuan memecahkan masalah) menunjukkan hasil yang tidak efektif. Dari hasil analisis tersebut, apa yang menjadi dasar anda menilai bahwa sistem pembiayaan akhirnya disimpulkan bahwa sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang tidak efektif?
2. Dari kelima kriteria yang menjadi dasar penilaian efektivitas apakah terdapat perbedaan bobot pada masing-masing kriteria tersebut. Hal ini karena anda menilai kriteria ketersediaan sumber daya lebih penting dari kriteria yang lain.
3. Bagaimana cara anda mengolah pendapat responden untuk menilai efektivitas sistem pembiayaan KPR dan berdasarkan apa pengambilan respondennya?

Jawaban pertanyaan:

1. Berdasarkan hasil analisis, tiga variabel (kemudahan mekanisme, keterjangkauan, kemampuan pencapaian tujuan) menunjukkan bahwa sistem pembiayaan telah efektif, sementara 2 variabel lainnya yaitu ketersediaan sumber daya dan kemampuan memecahkan masalah menunjukkan bahwa sistem pembiayaan tersebut belum efektif. Hal ini karena dari kelima variabel tersebut, ketersediaan sumber daya memegang peranan penting dalam menunjang pelaksanaan sistem tersebut. Atau dengan kata lain, walaupun sistem memiliki kemudahan mekanisme, tingkat keterjangkauan yang tinggi dan ketepatan sasaran, namun bila sistem ini tidak didukung ketersediaan sumber daya maka sistem ini tidak akan berjalan dengan baik. Sehingga dalam pada masa mendatang, sistem ini akan tetap menghadapi kendala dalam pelaksanaannya. Hal inilah yang menjadi dasar, mengapa pada akhirnya disimpulkan bahwa sistem pembiayaan dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang belum efektif.
2. Pada dasarnya tidak terdapat perbedaan bobot pada masing-masing kriteria penilaian atau dengan kata lain kelima kriteria tersebut memiliki pengaruh dalam penilaian efektivitas sistem pembiayaan KPR RS/RSS. Namun berdasarkan literatur yang ada, dapat diambil kesimpulan bahwa kriteria ketersediaan sumber daya merupakan kriteria paling penting karena mutlak harus tersedia dalam pelaksanaan sistem pembiayaan KPR itu sendiri. Hal ini karena pelaksanaan sistem pembiayaan tersebut akan sangat tergantung dari ketersediaan sumber daya pendukungnya. Sementara itu kriteria lain tetap dapat mempengaruhi efektivitas sistem pembiayaan KPR karena hal tersebut terkait dengan pelaksanaan sistem tersebut di lapangan.

3. Yang menjadi responden dalam penelitian ini yaitu pihak yang terlibat langsung dalam sistem pembiayaan KPR RS/RSS. Dari kalangan pemerintah diwakili oleh Dinas Tata Kota dan Permukiman, dari pihak pengembang diwakili oleh Perumnas dan REI, dari pihak lembaga keuangan diwakili oleh PT. Bank BTN Cabang Semarang, dan masyarakat debitur KPR RS/RSS lima tahun terakhir yang diwakili sejumlah sampel yang telah ditentukan. Untuk pengolahan datanya, pendapat masing-masing golongan responden diinterpretasikan berdasarkan pemahaman mereka mengenai pelaksanaan sistem pembiayaan KPR RS/RSS di Kota Semarang. Jadi pada masing-masing analisis disertai dengan pendapat responden terhadap sistem pembiayaan KPR RS/RSS

Masukan:

1. Judul tabel lebih disesuaikan dengan isi tabel.
2. Pada subbab 4.6, ditambahkan tabel yang secara keseluruhan menilai efektivitas sistem pembiayaan KPR.
3. Pada subbab 4.3 ditambahkan analisis yang dipetakan.
4. Penulisan hasil penelitian pada abstrak diperbaiki lagi kalimatnya

Tanggapan terhadap masukan:

1. Masukan diterima untuk perbaikan laporan.
2. Masukan diterima untuk perbaikan laporan.
3. Masukan diterima untuk perbaikan laporan.
4. Masukan diterima untuk perbaikan laporan.

• **Wido Prananing Tyas, ST, MDP**

Pertanyaan:

1. Menurut anda apakah dengan pelibatan SMF, sistem pembiayaan KPR RS/RSS dapat menjadi lebih efektif?

Jawaban pertanyaan:

1. Menurut saya, pelibatan SMF sebagai lembaga pembiayaan perumahan jangka panjang dapat menjadi salah satu alternatif untuk meningkatkan efektivitas sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS. Hal ini karena peran SMF sebagai lembaga intermediasi antara bank pemberi KPR dengan investor yang mengupayakan dana jangka panjang sebagai alternatif dalam membantu pembiayaan KPR. Selain membantu pihak perbankan dalam penyediaan dana untuk penyaluran KPR, dengan adanya SMF juga diharapkan mampu

membuka peluang penyaluran KPR RS/RSS yang lebih besar kepada masyarakat. Jadi dengan pelibatan SMF, sumber pembiayaan perumahan jangka panjang dapat tersedia dan ini berarti tersedia pula sumber daya pendukung sistem pembiayaan KPR, sehingga pada akhirnya dapat meningkatkan efektivitas sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan RS/RSS di Kota Semarang.

Mengetahui,

Dosen Penguji I,

Dosen Penguji II,

Drs.PM. Broto Sunaryo, MSP
NIP 130 650 541

Ir. Sunarti, MT
NIP 132 086 670

Dosen Pembimbing,

Wido Prananing Tyas, ST, MDP
NIP 132 215 050

LAMPIRAN F

Lembar Asistensi