

# **KREDIT PERUMAHAN SWADAYA MIKRO (KPSM)**

(SEBUAH **ALTERNATIF SOLUSI** DALAM MEWUJUDKAN "*SHELTER FOR ALL*"  
DENGAN POLA PENDEKATAN **RUMAH TUMBUH** YANG BERBASIS **POTENSI  
SUMBER DAYA ALAM SETEMPAT**)

Oleh

**Tito Murbaintoro**

Nrp. P062034134

---

## **I. PENDAHULUAN**

Rumah merupakan kebutuhan dasar manusia disamping sandang dan pangan. Disamping itu rumah juga memiliki peran yang sangat penting sebagai pusat pendidikan keluarga, persemaian budaya, penyiapan generasi muda, dan sebagai manifestasi jatidiri. Bagi sebagian besar masyarakat Indonesia, rumah juga merupakan aset penting karena menjadi sarana pengembangan usaha keluarga

Turunnya peringkat Indonesia dalam urutan Indeks Pembangunan Manusia tahun 2003 ini salah satunya disebabkan oleh faktor rendahnya pemenuhan kebutuhan rumah di Indonesia, karena rumah digunakan sebagai salah satu indikator pengukur index pembangunan manusia oleh *United Nations Development Programme* (UNDP). Secara absolut Indonesia sebenarnya tidak mengalami penurunan Indeks akan tetapi mengalami penurunan peringkat karena negara – negara lain menunjukkan kemajuan pembangunan manusia yang lebih baik

Sehubungan dengan hal tersebut, pemenuhan kebutuhan rumah dan lingkungan hunian yang layak menjadi sangat penting. Hal ini sejalan juga dengan agenda global yakni mewujudkan "*shellter for all*" dan "*cities without slums*". Pemenuhan kebutuhan rumah dimaksud harus dilakukan secara komprehensif dengan mempertimbangkan potensi sumber daya yang dimiliki oleh suatu kota/ kabupaten baik melalui swadaya maupun dengan menggerakkan industri perumahan.

## **II. KEBUTUHAN RUMAH**

Indonesia seperti halnya beberapa negara lain yang sedang mengalami proses urbanisasi, pemenuhan kebutuhan rumah di perkotaan masih menjadi masalah cukup besar. Walaupun kecenderungan pertumbuhan penduduk nasional menurun dari 1,98% per tahun (1980–1990) menjadi 1,4% per tahun (1990 – 2000), tetapi pertumbuhan penduduk perkotaan masih cukup tinggi, 3,5% per tahun (1990–2000). Kondisi ini menyebabkan pertumbuhan kebutuhan rumah sekitar 800.000 unit rumah baru per tahun. Jumlah ini belum termasuk kesenjangan rumah yang belum terpenuhi sebelumnya yang mencapai 4,3 juta (22%) tahun 2000 dan meningkat menjadi 6,3 juta (28,17%) rumah tangga tahun 2001, sebagaimana dapat dilihat pada tabel 1.berikut ini

Tabel 1.  
Perkiraan Kebutuhan Rumah secara Nasional tahun 2004

No	Propinsi	Backlog 2003	Perkiraan Pertumbuhan Kebutuhan 2004	Perkiraan Total Kebutuhan 2004
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	DI Aceh	458.778	16.372	43.359
2	Sumatera Utara	279.081	31.499	47.916
3	Sumatera Barat	113.806	5.903	12.598
4	Riau	156.173	51.587	60.773
5	Jambi	42.154	11.150	13.629
6	Sumatera Selatan	220.292	34.026	46.984
7	Bengkulu	23.854	7.875	9.278
8	Lampung	80.271	17.648	22.370
9	Bangka Belitung	35.468	4.145	6.231
	<b>Sub Jumlah Sumatera</b>	<b>1.409.878</b>	<b>180.204</b>	<b>263.138</b>
10	DKI Jakarta	270.657	3.252	19.173
11	Jawa Barat	1.186.475	263.825	333.617
12	Jawa Tengah	708.840	66.504	108.200
13	DI Yogyakarta	140.973	6.378	14.671
14	Jawa Timur	812.060	60.970	108.738
15	Banten	233.328	50.156	63.881
	<b>Sub Jumlah Jawa</b>	<b>3.352.333</b>	<b>451.084</b>	<b>648.280</b>
16	Bali	57.924	10.152	13.560
17	Nusa Tenggara Barat	114.104	14.415	21.127
18	Nusa Tenggara Timur	59.933	15.161	18.686
	<b>Sub Jumlah Bali &amp; Nusa Tenggara</b>	<b>231.961</b>	<b>39.728</b>	<b>53.373</b>
19	Kalimantan Barat	118.253	15.098	22.054
20	Kalimantan Tengah	55.367	14.038	17.295
21	Kalimantan Selatan	96.313	11.411	17.076
22	Kalimantan Timur	59.521	18.102	21.603
	<b>Sub Jumlah Kalimantan</b>	<b>329.454</b>	<b>58.649</b>	<b>78.029</b>
23	Sulawesi Utara	117.701	7.494	14.417
24	Sulawesi Tengah	44.527	10.640	13.265
25	Sulawesi Selatan	185.035	21.735	32.619
26	Sulawesi Tenggara	43.495	12.820	15.379
27	Gorontalo	58.857	3.114	6.564
	<b>Sub Jumlah Sulawesi</b>	<b>449.515</b>	<b>55.802</b>	<b>82.244</b>
28	Maluku	34.817	1.645	3.693
29	Maluku Utara	34.717	1.073	3.115
30	Papua	93.858	13.239	18.760
	<b>Sub Jumlah Maluku &amp; Papua</b>	<b>163.391</b>	<b>15.957</b>	<b>25.568</b>
	<b>TOTAL</b>	<b>5.936.531</b>	<b>801.425</b>	<b>1.150.633</b>

Sumber : Rencana Aksi Gerakan Nasional Pengembangan Satu Juta Rumah, 2003

Dari sejumlah kebutuhan tersebut, apabila ditinjau dari realisasi pemenuhan kebutuhan rumah masih didominasi oleh rumah swadaya sebesar +/- 85% sedangkan yang di penuhi melalui industri perumahan +/- 15%. Apabila ditinjau dari jumlah masyarakat yang diklasifikasikan berdasarkan sifat pekerjaannya yakni formal dan nonformal, maka kebutuhan rumah yang paling banyak adalah kelompok

masyarakat yang sifat pekerjaannya nonformal. Komposisinya dapat dilihat pada tabel 2 berikut ini :

Tabel 2  
Jumlah Rumah Tangga Menurut Sifat Pekerjaannya tahun 2003

No	Sifat Pekerjaan	Jumlah Rumah Tangga	Prosentase
1	Formal	17.860.047	34,77%
2	Nonformal	27.880.012	54,28%
3	Tidak Bekerja	5.617.877	10,93%
	Total	51.357.936	100%

Sumber : Diolah dari Data BPS, 2003

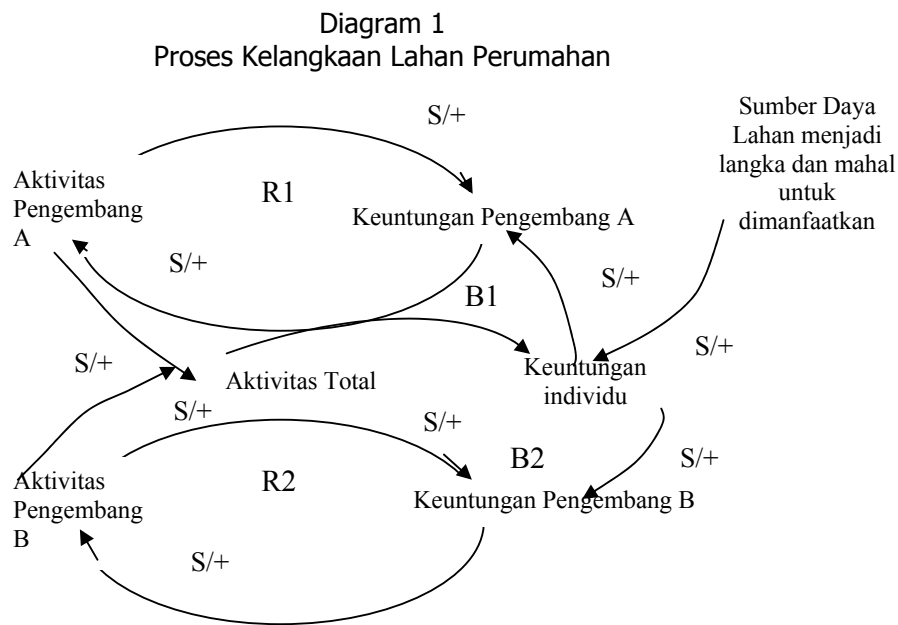
Pemenuhan kebutuhan rumah bagi masyarakat menjadi wajib sejak disepakatinya *shelter for all* sebagaimana dituangkan didalam agenda 21 dunia. Namun sampai saat ini upaya pemenuhan kebutuhan perumahan di Indonesia masih belum optimal, hal ini disebabkan karena beberapa faktor antara lain :

- a. skenario pembangunan perumahan di kota/ kabupaten belum sepenuhnya menyeluruh dan komprehensif (rumah milik, rumah sewa, rumah susun dan *landed housing*).
- b. kebijakan perpajakan dan retribusi di bidang properti masih belum menyentuh pembiayaan perumahan secara langsung. Memang selama ini prosedur pemungutan pajak dan retribusi masih terpisah dengan mekanisme distribusi untuk pembangunan. Sebaiknya diupayakan untuk dilaksanakan semacam *specific grant* kepada pemerintah daerah untuk bidang perumahan.
- c. pola subsidi perumahan masih bersifat parsial dan tahunan melalui dana APBN
- d. bantuan Pemerintah bagi perumahan untuk masyarakat berpenghasilan /sifat pekerjaannya nonformal sampai saat ini masih terbatas, sedangkan *akses ke sumber-sumber dan lembaga keuangan formal (bank)* belum optimal karena belum dapat memenuhi kriteria "*bankable*" sebagaimana disyaratkan oleh perbankan.
- e. masih *tingginya tingkat suku bunga perbankan di sebagian besar Bank Pelaksana kredit pemilikan rumah (17%-19%)*, sehingga menurunkan daya beli (*affordability*) masyarakat berpenghasilan rendah dalam memenuhi kebutuhan rumahnya. Menurunnya suku bunga *Sertifikat Bank Indonesia (SBI)* tidak cukup mendorong perbankan untuk menurunkan suku bunga pinjaman di sektor perumahan, karena KPR adalah kredit jangka panjang dengan resiko yang dianggap cukup besar.
- f. *perbankan masih belum optimal dalam menjalankan perannya sebagai financial intermediaries* dalam pembiayaan perumahan. Hal ini disebabkan oleh sumber pembiayaan yang mayoritas dari dana jangka pendek (giro dan tabungan), mahalnnya ongkos perolehan dana (*cost of fund*) untuk membiayai rumah. Sehingga menyebabkan hanya sebagian kecil masyarakat yang bisa menikmati program perumahan yang pembiayaannya berasal dari perbankan.
- g. sumber pembiayaan dengan bunga murah yang selama ini disiapkan oleh Bank Indonesia yakni RDI (Rekening Dana Investasi) dan KLBI serta bantuan Bank Dunia semakin terbatas, bahkan RDI sudah tidak ada lagi. Sehingga pokok pinjaman disiapkan oleh Bank pemberi KPR.
- h. *Sumber pembiayaan perumahan yang berbasis pada pembiayaan jangka panjang belum melembaga* karena belum beroperasinya lembaga Fasilitas Pembiayaan Sekunder Perumahan (*SMF/ Secondary Mortgage Facility*). Lembaga ini

sebenarnya dapat berperan bagi bank / lembaga penerbit KPR untuk mendapatkan dana murah jangka panjang sehingga mampu menanggulangi kesenjangan (*mismatch*) pendanaan. Dengan demikian, resiko likuiditas dan gejolak suku bunga Bank / lembaga penerbit KPR akan dapat dihindari. Malaysia telah merintis kebijakan pemanfaatan dana jangka panjang ini melalui Cagamas Berhand sejak tahun 1987 demikian juga Singapura dengan CPF nya. Sebenarnya Indonesia telah menyiapkan SMF sejak 1987 melalui Surat Keputusan Menteri Keuangan, tetapi sampai saat ini masih belum operasional.

- i. Akibat Krisis ekonomi yang lalu, Bank Indonesia telah menetapkan agar sektor perbankan tidak membiayai komponen tanah untuk perumahan. Sehingga semakin memperberat beban pengadaan rumah.

Apabila masalah ini tidak ditangani secara kongkrit dan cepat, maka upaya pemenuhan kebutuhan rumah dan penanganan masalah kawasan kumuh di perkotaan akan semakin berat. Karena jumlah kawasan kumuh tersebut akan semakin bertambah seiring dengan semakin terpuruknya penduduk dipertanian akibat semakin langka dan mahalnnya lahan. Hal ini dapat dilihat dari diagram sebab akibat yang menurut hemat kami termasuk kategori ***tragedy of the commons*** sebagaimana diagram 1 berikut ini



Memang rumah sebenarnya adalah private good, tetapi ada beberapa komponen perumahan dan upaya peningkatan kemampuan masyarakat yang masih perlu intervensi dari pemerintah antara lain : prasarana dan sarana lingkungan, subsidi perumahan, subsidi tanah sesuai salah satu fungsinya yakni fungsi sosial. Jadi tidak harus semuanya diserahkan kepada mekanisme pasar.

### III. KEMAMPUAN EKONOMI MASYARAKAT

Untuk membangun rumah dengan sumber pembiayaan dari dana masyarakat sendiri untuk saat ini masih sangat berat, hal ini disebabkan oleh kemampuan

masyarakat yang masih sangat terbatas. Data secara nasional yang diolah dari data BPS tahun 2000 melalui studi pasar perumahan di Indonesia (HOMI/ Housing Market Study in Indonesia) menunjukkan bahwa 70% masyarakat Indonesia termasuk kategori **masyarakat berpenghasilan rendah/ MBR (berpenghasilan kurang dari Rp. 1,5 juta per bulan)** bahkan 50% berpenghasilan kurang dari Rp. 1 juta. Uraian lebih rinci tentang profil kemampuan ekonomi masyarakat sebagaimana dijelaskan pada tabel 3 berikut ini

Tabel 3  
Komposisi Pendapatan Keluarga di Perkotaan tahun 2001

<b>Pendapatan Keluarga di Perkotaan TAHUN 2001</b>				
<b>Persentil</b>	<b>10%</b>	<b>50%</b>	<b>70%</b>	<b>90%</b>
Pendapatan keluarga (Rp /bln)	<b>391.200</b>	<b>948.700</b>	<b>1.455.800</b>	<b>2.777.200</b>
Kemampuan angsuran kredit (Rp /bln)	39.120 (10%)	237.175 (25%)	436.740 (30%)	833.160 (30%)
Kemampuan jangka waktu kredit (tahun)	2	20	20	20
Kemampuan maksimum pinjaman (Rp)	699.661	13.961.123	25.708.363	49.043.321
Kemampuan tabungan uang muka (%)	10%	30%	30%	30%

Sumber : HOMI Project Report, 2002

Dengan kondisi kemampuan ekonomi masyarakat yang masih terbatas, masih dibutuhkan intervensi dari pemerintah dalam bentuk insentif untuk dapat mendorong pembangunan / pembelian atau sewa rumah. Bentuk insentif dapat berupa subsidi prasarana dan sarana perumahan, subsidi uang muka KPR, subsidi selisih bunga KPR, kemudahan perijinan dan restitusi pajak.

#### **IV. POTENSI BAHAN BANGUNAN DAN BUDAYA LOKAL**

Sebagaimana dimaklumi bahwa biaya untuk membangun rumah semakin meningkat dari tahun ketahun, apalagi kalau sistem pembangunannya digeneralisir di seluruh wilayah Indonesia yakni dengan menggunakan rumah tembok. Sebagai ilustrasi dapat dikemukakan sebagai berikut :

- Untuk membangun rumah sederhana sehat dan layak huni dengan menggunakan bahan bangunan tembok (36 m<sup>2</sup>) menurut pengalaman selama ini dibutuhkan biaya kurang lebih Rp 36 juta – Rp. 60 juta
- kebutuhan luas rumah 36 m<sup>2</sup> tersebut dikaitkan dengan standar kebutuhan luas ruang perorang. Menurut standar WHO dibutuhkan 10 m<sup>2</sup>/orang, sedangkan standar nasional adalah 9 m<sup>2</sup>/orang. Menurut hasil penelitian Puslitbang Permukiman, ambang batas minimal adalah 7,2 m<sup>2</sup>/orang. Jadi apabila jumlah anggota keluarga rata rata 4 orang (data BPS 2000), maka untuk membangun rumah sederhana sehat diperlukan luasan : 28,8 – 36 m<sup>2</sup>
- dilain pihak kemampuan sebagian besar masyarakat Indonesia masih sangat terbatas. Dari data sebagaimana telah dikemukakan diatas, 50% masyarakat Indonesia hanya mampu meminjam/ kredit pemilikan rumah (KPR) sebesar Rp.

13 Juta dan 70% masyarakat Indonesia hanya mampu meminjam/ kredit pemilikan rumah (KPR) sebesar Rp. 25 Juta)

Dengan memperhatikan kondisi obyektif tersebut, ***perlu dilakukan upaya pemanfaatan bahan bangunan dan budaya lokal untuk dapat menekan biaya membangun rumah (tidak harus dengan rumah tembok)***. Dibeberapa daerah yang memiliki bahan bangunan lokal yang lebih murah, sepanjang dapat dipertanggungjawabkan secara teknis dan memenuhi budaya lokal maka dapat digunakan untuk membangun rumah, misalnya : bambu, kayu, bilik dll.

Beberapa potensi bahan bangunan lokal di beberapa propinsi dapat dilihat pada tabel 4 berikut ini

Tabel 4  
Potensi Bahan Bangunan dan Alternatif Jenis Rumah Yang dapat Diterapkan

No	Propinsi	Zonasi Bahan Bangunan dan Kondisi Lahan	Urutan Alternatif Jenis Rumah Yang Dapat Diterapkan
1	Bali, NTB, NTT	Pasangan > Tegakan Tanah kering dan tanah liat	Tembok (batu bata)
2	DKI Jakarta, Jabar, Banten, Jateng, Jatim, Yogyakarta	Pasangan > Teagakan Tanah kering dan pasir	Tembok (Conblock)
3	NAD, Sumbar, Jambi, Bengkulu, Sumsel, Babel, Lampung, Sulsel, Sultra	Pasangan = Tegakan Tanah Basah dan Tanah Liat	Setengah Tembok Tembok (batu bata) Kayu Panggung Kayu Tidak Panggung
4	Sumut	Pasangan = Tegakan Tanah Basah dan Pasir	Setengah Tembok Tembok (conblock) Kayu Panggung Kayu Tidak Panggung
5	Maluku, Maluku Utara	Pasangan = Tegakan Tanah Kering dan Tanah Liat	Setengah Tembok Tembok (bata merah) Kayu Tidak Panggung Kayu Panggung
6	Riau, Kalbar, Kalteng, Kalsel, Kaltim, Sulteng, Sulut, Gorontalo	Pasangan < Tegakan Tanah Basah dan Tanah Liat	Kayu Panggung Kayu Tidak Panggung Setengah Tembok Tembok (bata merah)
7	Papua	Pasangan < Tegakan Tanah Kering dan Pasir	Kayu Tidak Panggung Kayu Panggung Setengah Tembok Tembok (conblock)

Sumber : Puslitbang Permukiman, 2002

Keterangan :

bahan pasangan : bahan pembuat batu bata, conblock

bahan tegakan : bahan yang bersifat tegak misalnya kayu, bambu dll

## **V. KONSEP RUMAH TUMBUH DALAM PEMBANGUNAN PERUMAHAN SWADAYA DAN PENGEMBANGAN KAWASAN**

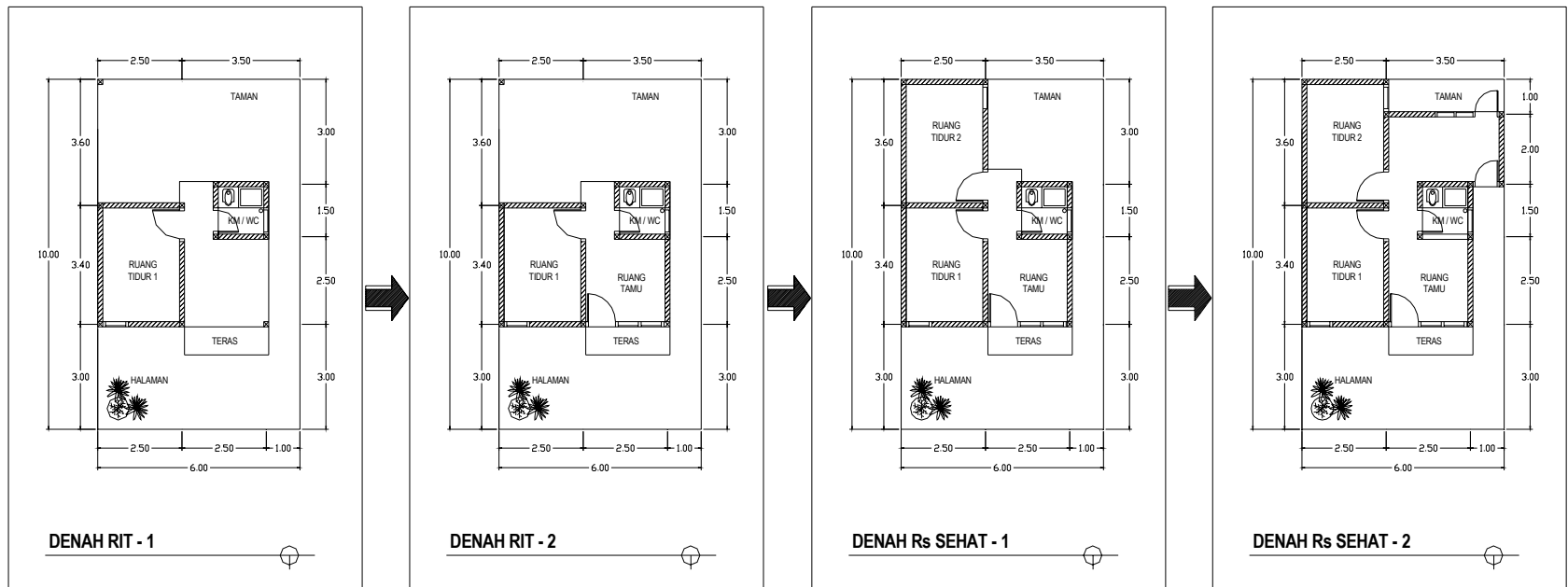
Konsep rumah tumbuh sebenarnya sudah dikemukakan oleh berbagai pihak sejak tahun 1970 an, yakni rumah yang dibangun secara bertahap sesuai dengan kemampuan ekonomi keluarga dan pada saat membangun tahap berikutnya (pengembangan rumahnya) relatif tidak melakukan pembongkaran bagian atau komponen bangunan yang sudah dibangun. Tetapi kenyataannya selama ini sering terjadi pembongkaran rumah secara total pada saat pemilik akan mengembangkannya. Hal ini terjadi karena sistem pasokan rumah sederhana yang disediakan oleh pengembang, pada umumnya didisain/ dianggap sebagai rumah jadi tanpa memperhitungkan kebutuhan pengembangan oleh penghuni selanjutnya. Apabila hal ini dilakukan secara terus menerus, akan mengakibatkan inefisiensi dan kerusakan lingkungan yang semakin besar.

Upaya membangun rumah khususnya rumah sederhana sehat dengan menggunakan konsep rumah tumbuh harus segera diterapkan secara konsisten oleh seluruh pelaku pembangunan. Disamping itu pembangunan rumah sederhana sehat juga harus memperhatikan prinsip prinsip pengembangan kawasan secara baik untuk menghindari bertambahnya kawasan kumuh. Ada beberapa persyaratan pokok yang harus diikuti antara lain : komposisi prsarana dan sarana lingkungan, ruang terbuka hijau, fasilitas sosial dan fasilitas umum, koefisien dasar bangunan dll. Semua persyaratan tersebut harus dituangkandidalam peraturan di masing masing daerah dan diikuti oelh seluruh komponen masyarakatnya. Untuk kawasan yang cukup luas (lebih dari 1000 unit rumah) harus dilakukan analisis dampak lingkungan.

Satu hal lagi yang selama ini belum direncanakan secara baik adalah skenario pembangunan perumahan dan permukiman di suatu kota/ kabupaten yang belum didasarkan pada perencanaan secara menyeluruh. Salah satu bahan pertimbangan yang penting adalah upaya untuk mengetahui berapa pertumbuhan kebutuhan rumah di suatu kota/ kabupaten termasuk backlog rumah yang harus di penuhi dan berapa luas potensi lahan yang dapat dikembangkan sebagai daerah perumahan dan permukiman. Dari kondisi tersebut dapat direncanakan pengembangan kawasan perumahan dan permukiman baik secara horizontal maupun secara vertikal (rumah susun) serta konsep pemenuhan kebutuhan hunian baik rumah milik maupun rumah sewa. Selanjutnya dengan mengetahui kemampuan ekonomi masyarakatnya, bagaimana kebijakan subsidi / bantuan pembiayaan perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Sebagai ilustrasi/ gambar tentang transformasi bentuk rumah tumbuh dapat dilihat pada diagram 2 berikut ini :

Diagram 2  
Modul Transformasi Bentuk Rumah Tumbuh dengan Sasaran Akhir Rumah Sederhana Sehat 36 m<sup>2</sup>

**MODUL IX**  
**KAPLING LUAS 60 M<sup>2</sup> (6 X 10) TRANSFORMASI RIT - Rs SEHAT**



Sumber : Petunjuk Pelaksanaan Pembangunan Rumah Sederhana Sehat, 2003



## VI. KREDIT PERUMAHAN MIKRO (OPERASIONALISASI : PELUANG DAN KENDALA)

Kredit pemilikan rumah (KPR) di Indonesia sudah cukup berkembang sejak tahun 1970 an dengan ditetapkannya Bank Tabungan Negara sebagai Bank Penyalur KPR serta dibentuknya Perum Perumnas. Tetapi dalam perkembangannya pembangunan perumahan di Indonesia masih tertinggal jauh dibanding dengan negara lain. Rasio kredit perumahan terhadap PDB di Indonesia masih rendah (1,4% pada tahun 2002) dibanding negara lain (Malaysia 27,7%, Amerika 45,3%), padahal peran sektor perumahan ini cukup besar dalam mendorong lebih dari seratus industri terkait. Sedangkan perkiraan efek investasi sektor perumahan dan permukiman atas penciptaan lapangan kerja cukup signifikan yakni baik secara langsung sekitar 105 orang tahun maupun tidak langsung sekitar 3,5 kali (Menkimpraswil, 2003). Sampai saat ini kontribusi KPR yang difasilitasi oleh industri perumahan masih sangat kecil dalam pembangunan perumahan di Indonesia (sekitar 15-20%) dibanding rumah swadaya (80-85%). Oleh karena itu alternatif lain yang perlu dikembangkan lebih lanjut adalah Kredit Perumahan Swadaya Mikro (KPSM)

KPSM sebagai bagian dari skim kredit (keuangan) mikro sampai saat ini masih belum berkembang. Sudah ada beberapa bank yang menyalurkan KPSM, tetapi skalanya masih sangat kecil dibanding dengan kredit usaha mikro. Menurut CGAP dan Micro Credit Summit, skim kredit mikro ini memiliki beberapa ciri antara lain : masyarakat yang memperoleh manfaat adalah masyarakat yang berpendapatan rata rata 1 US \$ per orang per hari (Y Arihadi,2003), pinjaman tanpa agunan dan berkelompok, lembaga pelayanan keuangan mikro harus melayani secara luas sehingga layak secara ekonomis. Yang sudah sangat berkembang di Indonesia selama ini adalah kredit usaha mikro. Apabila mempertimbangkan kondisi kemampuan ekonomi masyarakat yang masih terbatas sebagaimana dikemukakan pada bagian sebelumnya serta harga rumah yang terus meningkat, maka **KPSM ini merupakan salah satu alternatif pembiayaan perumahan untuk MBR yang harus segera di kembangkan.**

Sebagai gambaransecara umum tentang angsuran KPR yang harus dibayar oleh MBR dapat dilihat pada tabel 5 berikut ini :

Tabel 5  
Ilustrasi angsuran KPR per bulan

No	Nilai KPR (Kredit Pemilikan Rumah)	Jangka Waktu KPR (thn)	Angsuran Per Bulan (Rp)		Pendapatan Per Bulan (Rp)
			Bunga Pasar (18%)	Bunga Subsidi (12%)	
1	5.000.000	2	266.131	PSD	798.393
2	5.000.000	3	191.634	PSD	574.902
3	5.000.000	4	154.891	PSD	464.673
4	15.000.000	10	278.143	221.230	663.690
5	15.000.000	15	245.503	183.530	550.590
6	15.000.000	20	233.524	167.348	502.044
7	3.000.000	2	159.678	PSD	479.034
8	3.000.000	3	114.980	PSD	344.940
9	3.000.000	4	92.934	PSD	278.802

**Keterangan :**

PSD adalah Prasarana dan Sarana Dasar

Butir 1 sd 3 dan butir 7 sd 9 ilustrasi untuk kredit mikro (KPSM)

Butir 4 sd 6 ilustrasi untuk KPR konvensional

Memperhatikan angka angka angsuran tersebut diatas, baik untuk KPR konvensional maupun KPSM hampir sama nilai nominalnya. Oleh karena itu skim KPSM sebenarnya lebih memberikan pendidikan kepada masyarakat karena dapat dilakukan secara bertahap dengan cara memberikan pinjaman Rp. 3 juta sampai dengan Rp. 5 juta sebanyak 3 sampai 5 kali selama 6 sampai 15 tahun (masing masing KPSM dengan tenor 2-4 tahun). Untuk memberikan insentif bagi KPSM ini dapat dilakukan dengan bantuan prasarana dan sarana.

Pengalaman di beberapa negara menunjukkan bahwa kredit mikro ini apabila dikelola dengan baik akan memberikan manfaat yang cukup besar bagi masyarakat. Hal ini terbukti bahwa Non performing Loan (NPL) nya relatif rendah. Memperhatikan potensi KPSM di Indonesia, beberapa bank yang telah memiliki skim kredit mikro masih sangat cukup kapasitasnya untuk dapat menyalurkan KPSM. Hal ini dapat dilihat pada data yang tertera pada tabel 6 berikut ini :

Tabel 6  
Informasi Perkembangan Lembaga Keuangan Mikro (LKM) Nasional tahun 2003

No	Uraian Potensi	BRI Unit	BPR	BKD	KSP
1	Jumlah Unit	4.029	2.141	5.345	1.097
2	Total Aset (Milyar Rp)	32.687	12.635	270	85
3	Simpanan Masyarakat :				
	Rekening (ribuan)	29.874	5.535	534	NA
	Nominal (Milyar Rp)	27.429	8.868	24	85
4	Kredit Yang Diberikan :				
	Rekening (ribuan)	3.029	1.993	414	531
	Nominal (Milyar Rp)	14.539	414	193	655

Sumber : Kajian Pembiayaan Perumahan Swadaya Mikro, 2003

Namun beberapa kendala yang dihadapi oleh penyelenggara KPSM selama ini antara lain :

- a. masalah agunan, bank masih menginginkan agunan kecuali dilakukan melalui kelompok swadaya masyarakat (KSM). Alternatif lain adalah dengan sistem asuransi dan atau penjaminan
- b. masalah kelompok swadaya masyarakat, KSM yang cukup berhasil bukan kelompok yang dibentuk secara instan
- c. profesionalisme Lembaga Keuangan Mikro (LKM), pengelola keuangan (LKM) harus lembaga yang profesional
- d. kemampuan profesional di tingkat komunitas, untuk membantu masyarakat diperlukan tenaga pendamping ditingkat komunitas
- e. perhatian yang kurang dari pemerintah kota/ kabupaten untuk sektor perumahan, hal ini ditunjukkan oleh prioritas program yang masih didominasi oleh pembangunan infrastruktur. Dukungan lain yang perlu dari Pemerintah Kota/ Kabupaten adalah kemudahan perijinan, restitusi pajak serta pengelolaan pertanahan yang memberikan perhatian khusus kepada MBR.

Berdasarkan beberapa kendala tersebut, salah satu yang diharapkan oleh perbankan untuk penyaluran KPSM ini adalah dana penjaminan. Hal ini diperlukan karena perbankan dihadapkan pada resiko yang cukup besar dikaitkan dengan sifat pekerjaan dari debitur yang umumnya nonformal. Saat ini pemerintah sedang menyiapkan mekanisme pengaturan proses pencairan dana penjaminan apabila nantinya program tersebut dapat dilaksanakan. Prinsip dasar yang harus diperhatikan juga adalah agar KPSM ini dapat disinergikan dengan kredit usaha mikro.

## **VII. PENUTUP**

Pembangunan rumah swadaya dengan kredit mikro merupakan salah satu alternatif untuk memenuhi kebutuhan hunian di Indonesia yang mayoritas penduduknya masih berpenghasilan rendah. Upaya ini sangat membantu karena :

- a. Pembangunan rumah dapat dilakukan secara bertahap sesuai dengan kemampuan ekonomi masyarakat
- b. Dapat memanfaatkan potensi bahan bangunan dan budaya setempat, sehingga dapat lebih murah dan efisien serta menjaga kelestarian lingkungan
- c. Memberi kesempatan kepada masyarakat berpenghasilan tidak formal untuk mendapatkan akses pinjaman secara berkelompok
- d. Pinjaman dapat dilakukan secara bertahap karena berskala kecil dan berjangka waktu pendek, sehingga dapat memberikan pendidikan kepada masyarakat tentang proses berkelompok dan bertanggung jawab atas kewajibannya.
- e. Memberikan alternatif kepada masyarakat untuk memiliki rumah (disamping yang dilakukan melalui industri perumahan)

Oleh karena itu kredit perumahan swadaya mikro ini perlu segera di opsionalkan sebagai salah satu kebijakan pembangunan perumahan serta mendorong kepada perbankan dan lembaga keuangan lainnya untuk memberikan dukungan dan kontribusinya.

## DAFTAR PUSTAKA

- Watanabe, Masakazu. *New Directions in Asia Housing Finance, Linking Capital Markets And Housing Finance*. International Finance Corporation.
- , *Kemiskinan dan Keuangan Mikro*. Gema PKM Indonesia, 2003
- Bank Indonesia, *Laporan Triwulan IV. Survey Harga Properti Residensial*. Bagian Statistik Sektor Riil dan Keuangan Pemerintah, Jakarta, 2003
- HOMI Project. *Laporan Studi Pasar Perumahan di Indonesia*, Jakarta, 2002
- Gandarum, Nur, Dedes et al. *Agenda 21 Sektoral, Agenda Permukiman Untuk Pengembangan Kualitas Hidup Secara Berkelanjutan*. Proyek Agenda 21 Sektoral Kantor Meneg LH, Jakarta, 2000
- Undang Undang Nomor 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman.
- Depkimpraswil. *Rencana Aksi Gerakan Nasional Pengembangan Satu Juta Rumah*. Jakarta, 2003
- Depkimpraswil, *Strategi Pembiayaan Pembangunan Perumahan di Indonesia*. Jakarta, 2003
- Depkimpraswil. *Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat*. Jakarta, 2002
- Ditjen Perumahan dan Permukiman. *Petunjuk Pelaksanaan Pembangunan Rumah Sederhana Sehat*, Jakarta, 2003