



GRHA

MEDIA INFORMASI PEMBIAYAAN PERUMAHAN



Sistem
E-FLPP
Pangkas
Layanan
Menjadi 3 Hari

KPR Syariah
Mempercepat
Pembangunan
Satu juta Rumah

Kriteria
Membeli
Rumah KPR
Sejahtera

BRI Agro Salurkan
Kepemilikan
Rumah
Bersubsidi
Bagi MBR

HAPERNAS

WUJUDKAN RUMAH RAKYAT BERKUALITAS



TABUNGAN PERUMAHAN RAKYAT (TAPERA)

Undang-Undang Nomor 4 tahun 2016

Adalah Penyimpanan yang dilakukan oleh peserta secara periodik dalam jangka waktu tertentu yang hanya dapat dimanfaatkan untuk pembiayaan perumahan dan/atau setelah kepesertaan berakhir

TAPERA



TAPERA

Dimanfaatkan untuk :

Pembiayaan Perumahan

- Pemilikan Rumah
- Pembangunan Rumah
- Perbaikan Rumah

Dikembalikan + Hasil Pemupukannya

PESERTA

Setiap warga negara Indonesia dan warga negara asing pemegang visa dengan maksud bekerja di wilayah Indonesia paling singkat 6 (enam) bulan yang telah membayar simpanan

TUJUAN

Menghimpun dan menyediakan **DANA MURAH JANGKA PANJANG** yang berkelanjutan untuk pembiayaan perumahan dalam rangka memenuhi kebutuhan rumah yang layak dan terjangkau bagi Peserta

PEKERJA

Setiap orang yang bekerja dengan menerima upah atau imbalan dalam bentuk lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan

PEKERJA MANDIRI

Setiap warga negara Indonesia yang bekerja dengan tidak bergantung pada Pemberi Kerja untuk mendapatkan penghasilan

Penghasilan paling sedikit sebesar UM

Berusia paling rendah 20 tahun Atau Sudah kawin

WAJIB
Menjadi Peserta

Wajib didaftarkan oleh pemberi kerja kepada BP Tapera

Penghasilan di bawah UM (Upah Minimal)

Berusia paling rendah 20 tahun Atau Sudah kawin

DAPAT
Menjadi Peserta

Harus mendaftarkan diri sendiri kepada BP Tapera



■ Ilustrasi Penyerahan Rumah

Hapernas dan Kecintaan Pemerintah untuk Rakyatnya

Tak terasa, tahun ini kita kembali memperingati Hari Perumahan Nasional (Hapernas). Dengan Keputusan Menteri Negara Perumahan Nasional No 46/KPTS/M/2008 yang menyatakan tanggal 25 Agustus sebagai Hari Perumahan Nasional. Maka di tahun 2018 ini kita merayakan Hapernas ke-10. Walau baru memasuki ke-10, tapi semangatnya sudah ada sejak tahun 1950, di saat Wakil Presiden Mohammad Hatta menyampaikan kegelisahannya terkait penyediaan rumah untuk rakyat.

Pesan itu di sampaikan ketika acara Kongres Perumahan Rakyat Sehat di Bandung pada 25-30 Agustus 1950. Tak tanggung - tanggung, acara itu diikuti oleh 63 kabupaten dan kotapraja 4 provinsi (sebutan ibu kota pada masa itu), wakil dari Pekerjaan Umum, utusan organisasi pemuda, Barisan Tani, pengurus Parindra dan tokoh perseorangan lain.

Melalui kongres itu pula Bung Hatta mendorong penyelesaian permasalahan perumahan menyangkut bahan pembangunan rumah rakyat, bentuk perumahan, sanitasi perumahan, hingga peraturan dan persediaan tanah.

Salah satu kutipan Bung Hatta yang terkenal saat kongres itu adalah, "...Tjita-tjita oentoek terselenggaranja keboetoehan peroemahan rakjat boekan moestahil apabila kita soenggoeh-soenggoeh maoe dengan penoeih kepertjayaan semoea pasti bisa."

Dari situ kita bisa melihat, bahwa semangat pemerintah untuk menyediakan perumahan untuk rakyat sangatlah tinggi. Melalui perayaan Hapernas kali ini, redaksi GRHA akan menyuguhkan semangat itu kepada Pembaca semua. Mulai dari liputan rangkaian Hapernas, pemaparan Hapernas oleh Direktur

Jenderal Pembiayaan Perumahan Lana Winayanti, hingga sejarah Hapernas.

Tak sampai di situ, saja kami juga akan menyajikan tulisan mengenai percepatan perumahan untuk rakyat melalui pembiayaan syariah. Di artikel itu akan dibahas perbedaan pembiayaan syariah yang dikeluarkan oleh Lembaga Syariah dan Bank Syariah.

Untuk Pembaca yang belum menikah dan ingin membeli rumah, tak lupa kami juga mengulas lengkap untuk Anda. Ada beberapa cara membeli dan memilih rumah bagi orang-orang yang belum menikah.

Semua itu di sajikan spesial untuk Anda yang selalu setia menunggu Majalah GRHA!



DAFTAR ISI

Edisi
Mei-September
2018

PELINDUNG

Dr. Ir. Lana Winayanti, MCP

PENASEHAT

Ir. Irma Yanti, MT

PENGARAH

- Dr. Eko. D. Heripoerwanto, MCP
- Ir. Didik Sunardi, MT
- Adang Sutara, SE, MSi
- Dr. Rifaid M. Nur, M.Eng
- Ir. Arvi Argyantoro, MM

PEMIMPIN REDAKSI

- Dedy Slamet Budisusetyo, SH, MT

REDAKTUR PELAKSANA

- Indah Pratiwi, S.Sos. M.Si

REDAKSI

- Fenty Melilisa Syafri, S.Sos. M.Si

EDITOR

- Anggoro Widyastika, SH, MH
- Putrawan, SH

DESAINER

- Fahmi Nurhuda
- Michael Adha

FOTOGRAFER

- Komarudin
- Dwi Cristianto

REPORTER

- Medika Yogi P, S.I. Kom
- Riyan Aditya P, S.I. Kom

SEKRETARIAT DAN SIRKULASI

- Shara Vadya, S.I. Kom
- Rubi Esti Aprillia, SH, MH
- Dony Triastomo
- Yudistira Adinugroho, SH


ALAMAT REDAKSI


Bagian Hukum dan Komunikasi Publik,
Direktorat Jenderal Pembiayaan Perumahan,
Kementerian Pekerjaan Umum
dan Perumahan Rakyat
JL. Raden Patah 1 No. 1 Kebayoran Baru
Jakarta Selatan 12110
Telepon/Fax: (021) 7200793
Email:redaksigrha@gmail.com


DITERBITKAN OLEH


Bagian Hukum dan Komunikasi Publik,
Sekretariat Direktorat Jenderal Pembiayaan
Perumahan, Kementerian Pekerjaan Umum
dan Perumahan Rakyat

 pembiayaan.pu.go.id

 Ditjen Pembiayaan Perumahan

 DitjenPBP_PUPR

 Pembiayaan_Perumahan

 DitjenPbpPupr

Dilarang mengutip, mempublikasikan atau
mereproduksi baik dalam bentuk apapun
tanpa izin dari penerbit.
Hak cipta dilindungi undang-undang.



KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM
DAN PERUMAHAN RAKYAT
DIREKTORAT JENDERAL PEMBIAYAAN PERUMAHAN

DARI REDAKSI

BERITA UTAMA

- 6 Rumah Rakyat Berkualitas di Satu Dekade Hapernas

KEMITRAAN

- 11 BRI Agro Salurkan Kepemilikan Rumah Bersubsidi Bagi MBR

LIPUTAN

- 13 Sistem e-FLPP Pangkas Layanan Menjadi 3 Hari
- 15 Kriteria MBR dan Persyaratan Kemudahan Memperolehan Rumah Bagi MBR
- 17 BP2BT Mudahkan Pekerja Informal Memiliki Rumah

JELAJAH

- 19 DIENG "Pesona Negeri di Atas Awan"

OPINI

- 22 Muhammad B Teguh : KPR Syariah Mempercepat Pembangunan Satu Juta Rumah

WAWANCARA TOKOH

- 24 Prof. Ir. Arief Sabarudin, CES : Rumah Subsidi Harus Sesuai Standar Peraturan Menteri PUPR

TESTIMONI

- 28 Tetap Semangat Kerja Meski Rumah Jauh

RAGAM INFO

- 30 Membeli Rumah Sebelum Menikah? Kenapa Tidak!
- 32 Beli Rumah? Perhatikan Beberapa Kriteria Membeli Rumah KPR Sejahtera

KUIS

- 34 Ikutan Kuis Hapernas,.....YUK!!!

TANYA PEMBIAYAAN

- 35 Bisakah Rumah Subsidi Dipakai Untuk Buka Warung?

Rumah Rakyat Berkualitas di Satu Dekade Hapernas

“Wujudkan Rumah Rakyat Berkualitas” menjadi tema besar peringatan Hapernas tahun ini. Berbagai rangkaian acara disiapkan, termasuk menggelar sayembara desain rumah yang akan menonjolkan arsitektur lokal.



■ Ilustrasi Rumah Sederhana.

Diresmikan pada 25 Agustus 2008 melalui Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 46/KPTS/M/2008 tentang Hari Perumahan Nasional, maka sebagai salah satu upaya secara menerus untuk terpenuhinya kebutuhan perumahan dan permukiman, maka setiap tahun Hari Perumahan Nasional (Hapernas) diperingati. Tahun ini sudah memasuki tahun ke-10. Berbagai kegiatan terkait dengan ketersediaan dan kepemilikan rumah bagi masyarakat terutama Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) telah dicapai dengan baik. Kini, di satu dekade peringatannya, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) mengusung tema Wujudkan Rumah Rakyat Berkualitas, sebagai himbauan agar semua pemangku kepentingan di bidang perumahan secara bersama-sama mewujudkan rumah yang layak huni.

Direktur Jenderal (Dirjen) Pembiayaan Perumahan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Lana Winayanti menjelaskan bahwa pemerintah menginginkan perumahan yang dibangun oleh pemerintah, swasta maupun masyarakat memenuhi syarat laik fungsi agar masyarakat dapat hidup lebih berkualitas dan layak.

“Tahun 2018 merupakan peringatan Hari Perumahan Nasional yang ke sepuluh, tujuan Hapernas adalah untuk mengingatkan kita semua sebagai stakeholder perumahan bahwa rumah memiliki fungsi yang sangat penting karena menjadi cikal bakal peradaban dan jati diri bangsa,” kata Lana Winayanti.

Pada peringatan Hapernas Tahun 2018 dilaksanakan serangkaian acara yang dimulai pada pertengahan Agustus hingga awal Oktober.

Rangkaian Kegiatan Hapernas 2018

Rangkaian peringatan Hapernas dimulai dengan ziarah ke makam Menteri Pekerjaan Umum periode 1988-1998 Alm. Radinal Mochtar, pada tanggal 15 Agustus 2018 di daerah Bogor. Kegiatan tersebut dihadiri Menteri PUPR Basoeki Hadimulyono, Sekretaris Jenderal Kementerian PUPR Anita Firmanti, Direktur Jenderal Pembiayaan Perumahan Lana Winayanti, Direktur Jenderal Penyediaan Perumahan Khalawi AH, serta Para Pejabat Madya dan Pratama lainnya di lingkungan Kementerian PUPR, dan Para Generasi Muda PUPR.

Pada tanggal 27 Agustus 2018 dilakukan upacara puncak Hapernas 2018 dan ziarah di makam Wakil Presiden Pertama yang juga Bapak Perumahan Nasional Alm. Muhammad Hatta di Pemakaman Tanah Kusir. Pada kesempatan tersebut bertindak

sebagai Inspektur Upacara yaitu Sekjen Kementerian PUPR Anita Firmanti mengatakan bahwa upacara tabur bunga ke makam Bung Hatta ini dilakukan sebagai wujud penghormatan atas jasa dari Bung Hatta di bidang perumahan. “Spirit Bung Hatta ini, memiliki perhatian yang besar untuk ikut mewujudkan rumah bagi masyarakat. Khususnya rumah bagi masyarakat yang berpenghasilan menengah ke bawah. Maka spirit dari beliau (Bung Hatta), bisa mendorong kita (pemerintah) untuk bekerja lebih baik untuk masyarakat,” tuturnya.

Serangkaian kegiatan lain yang dilakukan yaitu jumpa pers Hari Perumahan Nasional (Hapernas) 2018 yang terselenggara pada Kamis (23/8) di Media Center Kementerian PUPR. Pada acara yang dikoordinir oleh Biro Komunikasi Publik ini, menghadirkan dua narasumber yaitu Dirjen Pembiayaan Perumahan Lana Winayanti dan Dirjen Penyediaan Perumahan Khalawi AH. Lana menyampaikan, Kementerian PUPR mendorong seluruh stakeholder terkait perumahan untuk meningkatkan aspek kualitas dalam pembangunan rumah khususnya rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Selanjutnya turnamen gateball antar mitra perumahan pada tanggal 29-31 Agustus 2018. Sayembara Perancangan Rumah Tapak dan Rumah Susun Bersubsidi dengan 20

karya terbaik dari 160 karya yang ada, di antaranya ditentukan 10 juara, yaitu juara satu sampai dengan harapan untuk masing-masing kategori rumah tapak dan rumah susun. Sayembara tersebut didukung oleh Bank BTN, di mana para juara diumumkan dalam pembukaan pameran perumahan Indonesian Property Expo. Kegiatan lain yaitu *Workshop Disruptive Technology for Affordable Housing* tanggal 17 September 2018 di Kampus Kementerian PUPR, yaitu merupakan kegiatan dengan maksud antara lain untuk mempresentasikan gambaran umum teknologi informasi yang dapat memberikan inovasi untuk sektor perumahan terjangkau di Indonesia. Acara ini terlaksana dengan bekerja sama dengan Tim World Bank.

Kegiatan yang menjadi ajang pemberian informasi agar masyarakat mengetahui dan mudah mendapat informasi terkait dengan program di Kementerian PUPR, khususnya dalam bidang Pembiayaan Perumahan dan Penyediaan Perumahan maka digelar Pameran Rumah Rakyat pada Indonesian Property Expo. Expo ini diselenggarakan oleh Bank BTN pada tanggal 22-30 September 2018 di Jakarta Covention Center (JCC). Dalam salah satu acara pameran ditampilkan housing talk dengan tema “Ide dan Inovasi Rumah dalam Era Kekinian”.

Dalam rangkaian kegiatan Hapernas 2018, acara peresmian rumah layak huni di Kabupaten Sigi yang tidak dapat dilaksanakan, karena terjadinya gempa bumi di wilayah Provinsi Sulawesi Tengah tersebut. Pada awalnya kegiatan ini direncanakan menjadi serangkaian acara peringatan Hari Habitat Dunia dan Hari Kota Dunia 2018 di Kota Palu yang akan dihadiri oleh Menteri PUPR.

Berita/informasi rangkaian kegiatan Hapernas Tahun 2018 ini telah dimuat dalam berita dan dapat diikuti di beberapa akun media sosial seperti Instagram @pembiayaan_perumahan, Twitter @DitjenPbp_PUPR, Facebook dengan akun Ditjen Pembiayaan Perumahan dan dapat juga dilihat di website Kementerian PUPR www.pu.go.id.

Hapernas Bermula Dari Kongres Perumahan Rakyat

Sejarah Hari Perumahan Nasional (Hapernas) berawal dari Kongres Perumahan Rakyat Sehat yang dibuka oleh Wakil Presiden Republik Indonesia pertama Muhammad Hatta pada tanggal 25-30 Agustus 1950. Dalam kongres tersebut Bung Hatta menyampaikan bahwa cita-cita untuk terselenggaranya kebutuhan perumahan rakyat bukan mustahil apabila kita mau sungguh-sungguh, bekerja keras, semua pasti bisa.



Kongres tersebut dihadiri peserta dari 63 kabupaten dan kotapraja empat provinsi (sebutan ibu kota pada masa itu), wakil dari Pekerjaan Umum, utusan organisasi pemuda, Barisan Tani, pengurus Parindra dan tokoh perseorangan lain. Pada Kongres tersebut ada beberapa masalah yang dipaparkan terkait dengan permasalahan perumahan yang menyangkut bahan pembangunan rumah rakyat, bentuk perumahan, sanitasi perumahan, hingga peraturan dan persediaan tanah. Dari hasil kongres tersebut lahir beberapa gagasan seperti, harus didirikannya perusahaan pembangunan perumahan di daerah, penetapan syarat-syarat

minimal bagi pembangunan perumahan dan pembentukan badan yang menangani perumahan.

Tahun 2002 diselenggarakan lokakarya yang menghasilkan Surat Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah selaku Ketua Badan Kebijakan Dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional (BKP4N) Nomor 217/KPTS/M/2002 tanggal 13 Mei 2002 tentang Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman (KSNPP). Selanjutnya KSNPP tersebut diharapkan dapat dipergunakan sebagai pedoman untuk penyiapan pengaturan dan rencana program penyelenggaraan

perumahan dan permukiman yang terkoordinasi baik di Pusat maupun di Daerah sesuai kondisi dan potensi setempat.

Kemudian pada tanggal 6 Agustus 2008 lahir Keputusan Menteri Negara Perumahan Nasional No: 46/KPTS/M/2008 tentang Hari Perumahan Nasional yang menyatakan tanggal 25 Agustus sebagai Hari Perumahan Nasional. Melalui Hapernas, pemerintah membuktikan bahwa masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) wajib dibantu dengan menyediakan rumah yang layak huni. (Indah/berbagai sumber)



KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT
DIREKTORAT JENDERAL PEMBIAYAAN PERUMAHAN

“cita-cita untuk terselenggaranya kebutuhan perumahan rakyat bukan mustahil apabila kita sungguh-sungguh mau dengan penuh kepercayaan semua pasti bisa”
(Bung Hatta, Agustus 1950)



**WUJUDKAN
RUMAH RAKYAT
BERKUALITAS**



· Sejarah Harpenas ·

1950

Awal Hapernas

25-30 Agustus,
Kongres Perumahan Rakyat Sehat di Bandung.
Dibuka oleh Wakil Presiden Muhammad Hatta

Pembentukan

2002

13 Mei di selenggarakan Lokakarya yang menghasilkan KSNPP (Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman) untuk menata, pengaturan dan rencana program

2008

Deklarasi

10 Juli, Jakarta.
Deklarasi Hari Perumahan Nasional

Ditetapkan

2008

25 Agustus ditetapkan sebagai Hari Perumahan Nasional (HAPERNAS).
Mewujudkan dan menyediakan rumah yang layak huni.



DEKLARASI PENETAPAN HARI PERUMAHAN NASIONAL

Kami para pemangku kepentingan pembangunan perumahan dan permukiman Indonesia: :

1

Mengingat Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 28H ayat 1 yang mengamanatkan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.

2

Mengingat Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia yang menegaskan bahwa setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan; Serta mengingat Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman Secara Berkelanjutan dan Berwawasan Lingkungan;

3

Melaksanakan amanat Wakil Presiden pada Kongres Perumahan Rakyat tanggal 25-30 Agustus 1950 di Bandung, yang menekankan perlunya upaya terus-menerus untuk terpenuhinya kebutuhan perumahan dan permukiman.

4

Memperlihatkan hasil jajak pendapat yang dilakukan MP3I dan hasil lokakarya nasional MP3I beserta pemangku kepentingan lainnya seperti REI, Apersi, Perum Perumnas, Perbankan, LSM, dan masyarakat pada tanggal 7-8 Mei 2008 di Solo mengenai penetapan Hari Perumahan Nasional.

Maka dengan ini kami bersepakat untuk menetapkan Hari Perumahan Nasional setiap tanggal 25 Agustus.

Jakarta, 10 Juli 2008

Kami yang mewakili para pemangku kepentingan di Bidang Perumahan dan Permukiman Pengembang, Perbankan, Perguruan Tinggi Pemerhati, Lembaga Swadaya Masyarakat, MP3I, dan masyarakat.



BRI Agro Salurkan Kepemilikan Rumah Bersubsidi Bagi MBR

Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) melalui Ditjen Pembiayaan Perumahan terus berupaya meningkatkan kepemilikan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Beberapa skema bantuan pembiayaan yang dikeluarkan Pemerintah yaitu Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), KPR Selisih Bunga (SSB), dan KPR Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM).

Fasilitasi MBR Melalui KPR FLPP

Dukungan penyaluran kepemilikan rumah bertambah dengan dilakukannya penandatanganan Kesepakatan Bersama (MoU) Direktorat Jenderal Pembiayaan Perumahan Kementerian

Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) dengan PT Bank Rakyat Indonesia AgriNiaga Tbk (BRI Agro). MoU ini memuat tentang Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi dalam rangka kepemilikan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Penandatanganan MoU dilakukan oleh Direktur Jenderal Pembiayaan Perumahan Lana Winayanti dan Direktur Utama BRI Agro Agus Noorsanto, (25/7) di Kantor BRI Agro, Jakarta.

Dalam acara tersebut Lana Winayanti mengatakan, Ditjen Pembiayaan Perumahan menyelenggarakan perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pembiayaan perumahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Sedangkan

penyaluran pembiayaan perumahan dilakukan oleh perbankan. Dengan melakukan penandatanganan MoU ini, maka BRI Agro turut membantu Pemerintah dalam memfasilitasi MBR untuk memperoleh rumah melalui KPR FLPP.

Penandatanganan MoU Kesepakatan Bersama meliputi kerjasama penyaluran dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan melalui Kredit Pemilikan Rumah Sejahtera (KPR Sejahtera), penyaluran dana Subsidi Bunga Kredit Perumahan melalui Kredit Pemilikan Rumah Subsidi Selisih Bunga (KPR SSB) dan/atau Pembiayaan Pemilikan Rumah Subsidi Selisih Marjin (KPR SSM), dan/atau penyaluran dana Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan (SBUM).

Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi bagi MBR untuk membantu memudahkan akses perbankan dalam rangka mendapat bantuan pembiayaan perumahan. Setelah penandatanganan MoU ini akan diikuti dengan Penandatanganan Perjanjian Kerjasama Operasional (PKO).

Perluas Basis Kredit

Sementara itu, Agus Noorsanto menjelaskan bahwa kerja sama ini menjadi salah satu langkah ekspansi kredit dan upaya untuk mendorong penyaluran kredit bagi masyarakat umum dalam rangka proses pengembangan bisnis segmen konsumen. Meski kontribusi penyaluran KPR bersubsidi dari kerjasama tersebut

tidak terlalu besar, namun strategi ini sebagai upaya memperluas basis kredit dan mendukung Program Satu Juta Rumah.

“Pada tahap awal kerjasama dengan Kementerian PUPR, BRI Agro menyalurkan KPR bersubsidi untuk 1.500 unit hunian yang meyasar rumah tangga di perkebunan kelapa Sumatera Utara. Sebelumnya, kami juga menyasar Pegawai Negeri Sipil untuk mempercepat kredit. Semester II-2018 saja, target kredit kami Rp3,5 triliun,” kata Agus.

Dengan Penandatanganan Kesepakatan Bersama tersebut, PT Bank BRI Agro niaga menjadi salah satu bank pelaksana dari 11

(sebelas) bank umum dan 24 Bank Pembangunan Daerah (BPD) yang telah menandatangani kesepakatan bersama.

Dalam penyaluran pembiayaan perumahan, bank pelaksana harus melakukan verifikasi dan bertanggung jawab atas ketepatan kelompok sasaran KPR SSB dan KPR SSM secara legal formal. Serta, diperlukan pelibatan tenaga pengawas konstruksi atau penyedia jasa pengkajian teknis bersertifikat dalam pengawasan kualitas bangunan bagi Pemda yang belum melembagakan SLF (Sertifikat Laik Fungsi). (Tim GRHA)



Acara Penandatanganan Kerjasama.



Sistem E-FLPP Pangkas Layanan menjadi 3 Hari

Penggunaan sistem teknologi aplikasi memiliki keunggulan dari sistem manual. Selain memangkas waktu, aplikasi teknologi juga mempermudah proses layanan. Sejak 3 Agustus 2016, Kementerian PUPR Melalui Badan Layanan Umum - Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (BLU-PPDPP) meluncurkan sistem aplikasi elektronik Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (e-FLPP). Pada saat peluncuran, Menteri Basuki mengatakan bahwa sistem e-FLPP memberikan pelayanan yang lebih

baik kepada Bank Pelaksana KPR FLPP yang juga akan dinikmati oleh Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) serta mendorong kemajuan bisnis properti.

Dengan terobosan inovasi menggunakan teknologi tersebut, pada tanggal 8 Juli 2018, sistem e-FLPP Kementerian PUPR masuk dalam Top 99 Kompetisi Inovasi Pelayanan Publik (Sinovik) Tahun 2018. Hasil tersebut diumumkan oleh Ketua Tim Panel Independen Kompetisi Inovasi Pelayanan Publik di Lingkungan

Kementerian/Lembaga, Pemerintah, Badan Usaha Milik Negara dan Badan Usaha Milik Daerah J.B Kristiadi.

Usai tembus Top 99 Kompetisi Inovasi Pelayanan Publik 2018, e-FLPP kembali berkompetisi menuju Top 40. Selasa (10/7), Direktur Jenderal Pembiayaan Perumahan Kementerian PUPR, Lana Winayanti didampingi oleh Direktur Utama PPDPP Budi Hartono bersama dengan Direktur Operasi PPDPP, Nostra Tarigan memaparkan inovasi e-FLPP dihadapan tim juri independen yang dipimpin oleh JB Kristiadi dengan para

anggota tim yaitu Siti Zuhro, Nurjaman Mochtar, Tulus Abadi dan Refly Harun.

e-FLPP Mempercepat Penyaluran dana

Dalam paparannya Lana mengatakan, layanan e-FLPP merupakan terobosan inovatif yang dilakukan PPDPP, Ditjen Pembiayaan Perumahan Kementerian PUPR untuk mengatasi permasalahan dalam proses FLPP yang sebelumnya dilakukan secara manual. Dengan cara manual, proses pencairan dana FLPP terlambat, kurang menjamin ketepatan sasaran penerima manfaat, kurang efisien dari sisi waktu dan biaya, serta berujung pada pelayanan kepada stakeholders menjadi tidak prima. Pemanfaatan e-FLPP menjadikan penyaluran dana FLPP lebih cepat, meningkatkan ketepatan sasaran penerima manfaat dengan cara melakukan penolakan secara otomatis terhadap data yang tidak valid, memberikan efisiensi dan efektifitas

dari sisi biaya, sehingga meningkatkan pelayanan kepada stakeholders. Melalui teknologi e-FLPP, waktu pencairan dana FLPP maksimal 7 hari kerja menjadi maksimal 3 hari kerja, dengan catatan dokumen pencairan sudah diterima lengkap dan benar oleh PPDPP.

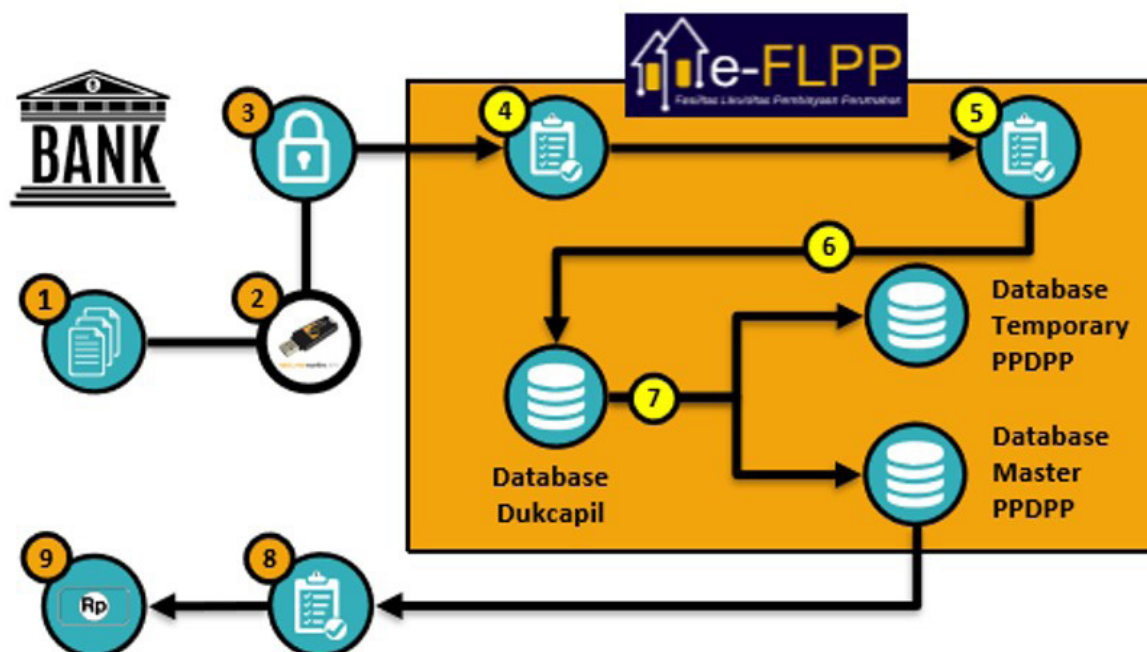
“Dengan e-FLPP, untuk proses pengujian data bagi 8.000 calon debitur (6 batch) dapat diselesaikan hanya dalam waktu 3 jam,” ungkapnya. Manfaat lain sistem ini yaitu mampu meningkatkan akurasi penerima manfaat Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi karena karena sistem e-FLPP terhubung langsung dengan Dukcapil Kemendagri sehingga meminimalisir penggunaan KTP palsu. Saat ini, sistem e-FLPP telah digunakan oleh 36 Bank Pelaksana penyalur FLPP dari total 40 Bank Pelaksana.

Untuk menghindari human error dalam pengujian data debitur, tertib

administrasi maupun penyalahgunaan data, sistem ini juga telah dilengkapi dengan sertifikat elektronik yang dikeluarkan oleh Badan Siber dan Sandi Negara (BSSN) sehingga mampu meningkatkan keamanan data dan informasi, dengan demikian layanan kepada stakeholders menjadi lebih baik.

Sistem e-FLPP tembus acara Kompetisi Inovasi Pelayanan Publik (Sinovik) 2018 di Lingkungan Kementerian dan Lembaga, Pemerintah, BUMN serta BUMND yang digagas oleh Kementerian Pendayagunaan Aparatur Negara dan Reformasi Birokrasi. Pertama kali kompetisi tersebut diselenggarakan pada tahun 2014. Untuk tahun 2018, kompetisi tersebut mengusung tema ‘Inovasi Pelayanan Publik untuk Percepatan Mewujudkan Nawa Cita dan Pencapaian Tujuan Pembangunan Berkelanjutan’. (Tim GRHA)

PROSES PENGUJIAN DAN PENCAIRAN DANA FLPP SETELAH ADA INOVASI



■ Diagram proses E-FLPP

Kriteria MBR dan Persyaratan Kemudahan Perolehan Rumah Bagi MBR



Seperti tertuang dalam Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Pasal 54 ayat 5, bahwa kriteria MBR dan persyaratan kemudahan perolehan rumah bagi MBR diatur dengan Peraturan Menteri PUPR. Untuk itu, Direktorat Jenderal Pembiayaan Perumahan berinisiatif menyusun Rancangan Peraturan Menteri PUPR terkait kriteria MBR.

Isu ketidaktepatan sasaran menjadi mengemuka belakangan ini. Di beberapa lokasi ditemukan rumah tidak dihuni, rumah dialihfungsikan dan diperjualbelikan ke pihak lain. Sehingga, MBR pun kembali dipertanyakan validitas kriterianya. Pun demikian, dengan besaran subsidi dan keterjangkauan terhadap harga rumah bersubsidi.

Dalam rangka percepatan program sejuta rumah, salah satu upaya yang

harus dilakukan adalah merumuskan kriteria MBR, hal ini perlu dilakukan karena untuk mendorong percepatan pemenuhan rumah yang layak dan terjangkau secara serentak dengan standar dan kriteria sasaran yang sama.

Sesuai dengan amanat Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 pasal 54 ayat 1, 2, dan 3 dijelaskan bahwa pemerintah wajib memenuhi kebutuhan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan memberikan kemudahan pembangunan dan perolehan rumah melalui program perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap dan berkelanjutan.

“Kami sering ditanyakan mengenai kategori MBR selama hampir 20 tahun. Seperti, apakah tidak mungkin saat mendaftar KPR subsidi seseorang masuk dalam kategori MBR namun setelah beberapa tahun

penghasilannya bertambah. Di sinilah pentingnya pemerintah daerah untuk dapat menentukan siapa yang masuk dalam kriteria MBR di wilayahnya masing-masing dan siapa yang berhak mendapat bantuan kemudahan pembiayaan perumahan.

Kriteria MBR menjadi penting karena Pemerintah juga telah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah, yang merupakan tindak lanjut dari Paket Kebijakan Ekonomi (PKE) XIII tentang Perumahan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang sudah diluncurkan pemerintah pada tanggal 24 Agustus 2016.

“Jika konsep ini bisa diterima oleh semua, maka kita bisa melangkah maju untuk penyusunan Rapermen dan kita juga butuh pendampingan

untuk pemerintah daerah bagaimana mengaplikasikan konsep ini di daerah masing masing,” tambah Lana.

MBR Diperkuat dengan Peraturan Menteri

Peraturan Menteri tentang Kriteria MBR dan Persyaratan Kemudahan Perolehan Rumah Bagi MBR diarahkan untuk mengatur usaha dalam pemenuhan kebutuhan rumah bagi MBR mulai dari perencanaan, penyediaan lahan, penyediaan bahan bangunan, pelaksanaan pembangunan, pembiayaan primer, pemanfaatan, dan pembiayaan sekunder serta berbagai bentuk bantuan, yaitu subsidi perolehan rumah, bantuan stimulan, insentif

perpajakan, perizinan, asuransi dan penjaminan.

Arah pengaturan MBR dalam konteks persyaratan kemudahan perolehan rumah yang telah disebutkan sebelumnya akan menjangkau keseluruhan jenis program kemudahan/perolehan rumah di Indonesia, baik untuk perolehan rumah dalam bentuk peningkatan kualitas, pembangunan rumah swadaya, sewa rusunawa, pemilikan rumah sejahtera tapak maupun susun.

Di samping itu, dalam konteks waktu, Peraturan Menteri PUPR tentang Kriteria MBR dan Persyaratan Kemudahan Perolehan Rumah bagi

MBR akan menjangkau program pemberian kemudahan dan/atau bantuan perolehan rumah di masa yang akan datang, dan juga program yang sedang berjalan dengan beberapa pengecualian.

Untuk percepatan penyusunan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat tentang Kriteria MBR dan Persyaratan Kemudahan Perolehan Rumah Bagi MBR telah dibentuk tim Task Force yang melibatkan unit-unit organisasi di lingkungan Kementerian PUPR. (Tim GRHA)



■ Ilustrasi Rumah Sederhana

BP2BT mudahkan pekerja informal memiliki rumah



■ Ilustrasi Alur BP2BT.

Menangani perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) selalu dibutuhkan inovasi agar MBR dapat memiliki rumah yang layak, tempat seluruh anggota dapat bermukim dengan tenang. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat terus berupaya meningkatkan jumlah kepemilikan hunian dengan berbagai skema bantuan pembiayaan perumahan. Pada tahun 2016, Kementerian PUPR menginisiasi program perumahan terjangkau yang bekerjasama dengan World Bank disebut Program Perumahan Terjangkau (*National Affordable Housing Program/ NAHP*).

Tujuan utama pelaksanaan NAHP yaitu meningkatkan akses MBR baik yang berpenghasilan formal maupun informal untuk memiliki rumah layak huni dan terjangkau. MBR diharapkan mampu memiliki rumah yang dibangun baru dari pasokan rumah yang sudah ada, atau pembangunan rumah secara

swadaya melalui Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan disingkat BP2BT. BP2BT adalah program tabungan pemerintah yang diberikan kepada MBR dalam rangka pemenuhan sebagian uang muka perolehan rumah atau sebagian dana untuk pembangunan rumah swadaya melalui kredit atau pembiayaan bank pelaksana subsidi Pemerintah. Target BP2BT yang dananya merupakan bantuan dari Bank Dunia, sejumlah 126.000 rumah tangga sasaran sampai dengan Tahun 2020.

MBR Sebagai Kelompok Sasaran BP2BT

Dalam rangka menyalurkan BP2BT untuk Tahun 2018, Ditjen Pembiayaan Perumahan telah melakukan MoU dan PKS dengan enam Bank Pelaksana, yaitu BTN, BRI, Bank Artha Graha, Bank Jateng, BJB dan Bank Jatim. Sedangkan kelompok yang disasar oleh BP2BT yaitu MBR baik lajang maupun pasangan (suami-isteri) dengan

batasan penghasilan tertentu. Batasan penghasilan yang diperhitungkan merupakan total penghasilan keluarga atau gabungan dari penghasilan suami dan isteri tersebut. Dana BP2BT dapat digunakan untuk pemilikan rumah (tunggal, deret maupun susun) dan pembangunan baru maupun perbaikan rumah swadaya.

Dalam mekanisme BP2BT, batasan penghasilan dan harga jual rumah serta rencana anggaran biaya (RAB) pembangunan rumah swadaya dikelompokkan menjadi tiga zona wilayah dengan mempertimbangkan indeks kemahalan konstruksi.

BP2BT Memperluas Akses Kepemilikan Rumah MBR Informal

Besar Bantuan Uang Muka ditentukan berdasarkan nilai indeks terhadap harga rumah dan RAB serta batasan maksimal bantuan yang dibedakan berdasarkan tingkat penghasilan.

Berdasarkan asas keadilan, semakin tinggi penghasilan maka nilai indeks dan batasan maksimal bantuan akan semakin kecil.

Pembiayaan atau kredit dari Bank Pelaksana menggunakan suku bunga pasar sesuai ketentuan Bank Pelaksana dengan batasan suku bunga paling tinggi berdasarkan suku bunga acuan Surat Utang Negara 10 Tahun dan marjin tertentu.

Program BP2BT dirancang untuk memperluas akses bagi MBR, khususnya yang termasuk dalam kelompok berpenghasilan tidak tetap (informal), dan memiliki berbagai kelebihan.

Pertama, memperluas akses informal yang selama ini cenderung dikategorikan non-bankable oleh Lembaga Keuangan. Program BP2BT secara spesifik menyasar MBR yang termasuk dalam segmen informal (pengusaha, berpenghasilan tidak tetap dan/atau berpenghasilan musiman) dengan target sebanyak minimal 20 persen dari total kelompok sasaran.

Kedua, mendorong masyarakat agar mempersiapkan dan merencanakan perolehan rumah dengan cara menyiapkan uang muka dengan cara menabung. Salah satu persyaratan BP2BT yang membedakan dengan program pembiayaan perumahan bersubsidi lainnya, yaitu memiliki tabungan minimal enam bulan dengan saldo mengendap Rp. 2 – 5 Juta (tergantung tingkat penghasilan) sebagai salah satu sumber komponen dana masyarakat.

Ketiga, subsidi uang muka akan mengurangi jumlah kredit atau pembiayaan dari bank, sehingga memperkecil pengembalian oleh penerima manfaat kepada bank (mengurangi jumlah pokok pinjaman dan beban bunga). Selain itu, dengan uang muka yang lebih besar, maka hak kepemilikan atas asset agunan juga lebih besar dari awal. Dalam hal pelunasan dipercepat, maka jumlah pelunasan lebih kecil.

Keempat, Asas Keadilan, yaitu jumlah subsidi yang diterima proporsional terhadap tingkat penghasilan. Kelompok

berpenghasilan terbawah memperoleh subsidi yang paling besar. Program BP2BT memperhitungkan penghasilan gabungan bagi pemohon pasangan (suami – isteri). Batasan penghasilan bagi kelompok sasaran BP2BT juga dibedakan berdasarkan zonasi sebagai berikut:

- Rumah Tapak, sebesar Rp.6 juta (selain Papua) dan Rp.6,5 Juta (Papua)
- Rumah Susun, sebesar Rp.8 juta (selain Papua) dan Rp.8,5 Juta (Papua)

Kelima, memberikan kemudahan pembangunan baru rumah swadaya. Memberikan akses kemudahan pembiayaan bagi masyarakat yang berminat untuk melakukan pembangunan rumah baru secara swadaya. Syaratnya, pemohon sudah harus memiliki sebidang tanah dengan status yang sah (sertifikat) dan sudah memiliki IMB. Pembangunan baru rumah swadaya dapat dilakukan di atas kavling tanah matang atau rumah dalam kondisi rusak total. (Indah/berbagai sumber)



Pesona Negeri di Atas Awan

Dieng tak hanya memberikan suguhan pemandangan nan indah dan wisata budaya nan kaya. Tapi, Dieng juga mengajarkan kita akan keberagaman.

■ Pegunungan Dieng.

Sore itu, kabut lambat-lambat turun dari kaki Gunung Prau. Meresap ke pepohonan dan mulai menyapu atap-atap rumah warga. Tak ayal, udara dingin pun langsung menusuk tulang. Beberapa orang bergegas mengambil jaket untuk rangkap pakaian. Udara Dieng yang dingin memang menjadi daya tarik wisata di tempat ini.

“Bila mau mencoba udara dingin di Wonosobo, cobalah Dieng,” begitu kata seorang warga di Wonosobo. Kabupaten Wonosobo saja sudah sejuk udaranya, apalagi Dieng. Selain

udaranya yang dingin, pemandangan Dieng pun luar biasa, karena Dieng adalah kawasan vulkanik aktif di Jawa Tengah, yang masuk wilayah Banjarnegara dan Wonosobo.

Dieng dikenal dingin suhu berkisar 12—20 °C di siang hari dan 6—10 °C di malam hari, dengan ketinggian sekitar 2.000 m di atas permukaan laut. Malah, pada musim kemarau, sekitar Juli dan Agustus, suhu udara dapat mencapai 0 °C di pagi hari. Bisa dibayangkan, kan, dinginnya tempat ini?

SEJARAH DIENG

Dieng memang dikenal sebagai Negeri di Awan. Selain karena berada di tempat nan tinggi, kabut-kabut yang kerap turun pada siang hari membuat seolah kita tengah berada di dekat awan. Terlebih ketika perjalanan dari Wonosobo menuju Dieng, di sana kita akan melewati tanjakan terjal yang sungguh eksotis.

Di samping jalanan terdapat perkebunan kentang milik penduduk. Kanan dan kiri jalan terjal tersebut dikelilingi awan, yang seolah menyapa

setiap orang yang hendak menuju Dieng. Tapi ingat, bagi Anda yang tengah menyetir mobil, pandangan harus tetap tertuju ke depan agar konsentrasi.

Bisa jadi, karena kondisi geografis inilah nama Dieng disematkan untuk wilayah ini. Nama Dieng berasal dari gabungan dua kata bahasa Kawi: “Di” yang berarti “Tempat” atau “Gunung” dan “Hyang” yang bermakna (Dewa). Dengan kata lain, Dieng berarti daerah pegunungan tempat para Dewa dan Dewi bersemayam.

Ada lagi yang mengatakan, nama Dieng berasal dari bahasa Sunda “Di Hyang”, karena diperkirakan pada masa abad ke-7 Masehi daerah itu berada dalam pengaruh politik Kerajaan Galuh.

TEMPAT WISATA DI DIENG

Ada beberapa tempat wisata yang wajib Anda kunjungi ketika berada di Dieng. Berikut ulasannya:

Bukit Sikunir

Salah satu alasan orang datang ke Dieng adalah, ingin melihat pemandangan yang indah dari atas bukit. Nah, untuk itulah Anda wajib datang ke Bukit Sikunir. Di tempat ini, Anda akan disuguhkan *golden sunrise* yang bewarna kemerahan menjelang pagi hari. Untuk itu, Anda diwajibkan berangkat menuju Bukit Sikunir menjelang subuh. Untuk mencapai bukit ini, Anda harus berjuang menaiki tangga bukit yang cukup tinggi. Udara yang dingin dan tanah berundak-undak

akan membuat perjalanan sedikit melelahkan. Tapi jangan khawatir, kelelahan itu akan terbayar dengan keindahan Bukit Sikunir.

Kawah Sikidang

Kawah Sikidang juga menjadi tempat favorit di Dieng. Kawah Sikidang adalah kawah belerang yang terletak tak jauh dari Bukit Sikunir. Biasanya, pengunjung yang sudah melihat Bukit Sikunir akan lanjut mengunjungi Kawah Sikidang. Belerang yang menyengat mewajibkan kita memakai masker saat berkunjung ke tempat ini. Selain menyaksikan keindahan kawah dengan legenda Pangeran Kidang Garungan ini Anda juga dapat melihat berbagai kerajinan tradisional yang dibuat di tempat tersebut.



Candi Arjuna, Dieng.

Candi Arjuna

Candi Arjuna menjadi ikon Dieng. Candi ini berada di tengah-tengah cekungan wilayah Dieng. Untuk memasuki tempat ini, Anda cukup membayar Rp10 ribu. Di dalam kawasan Candi Arjuna, terdapat lima buah candi yang saling berjajar lurus. Taman di sekitar candi pun sangat bersih, sehingga Anda dapat bersantai sambil bercengkrama di atas rerumputan. Candi Arjuna merupakan peninggalan dari Kerajaan Mataram Kuno yang dibuat untuk menyembah Dewa Syiwa.

Telaga Warna

Sesuai dengan namanya, Telaga Warna merupakan danau kecil yang warna airnya aneka rupa akibat belerang

di wilayah tersebut. Di pinggiran danau disediakan jembatan kecil dari kayu yang dapat digunakan sebagai spot foto yang menarik. Selain itu, Anda juga dapat melihat beberapa gua yang memiliki cerita sejarah yang kental bagi masyarakat setempat dan berada di satu kompleks dengan Telaga Warna tersebut. Tiap hari tempat ini buka dari pukul 08.00 hingga pukul 17.30 WIB (Waktu Indonesia Barat).

Gunung Prau

Bagi pecinta gunung, tak lengkap rasanya bila ke Dieng tanpa mendaki Gunung Prau. Bentuk Gunung Prau memanjang seperti sebuah perahu dengan puncaknya berada pada ketinggian 2.565 mdpl. Ketika berada di atas puncak gunung ini, Anda akan

disuguhkan pemandangan alam yang sangat indah. Dari situ juga tampak awan-awan yang bergelayut di sekeliling gunung. Namun perlu diperhatikan, para pendaki yang ingin naik ke gunung ini hendaklah datang ketika musim kemarau. Pasalnya, bila musim hujan, jalan setapak menuju ke puncak gunung sangat licin dan terjal. Untuk melakukan pendakian, Anda dapat melalui jalur yang telah disediakan di Desa Patak Banteng yang berada di kawasan dataran tinggi Dieng. Lama perjalanan sekitar 2 hingga 3 jam pendakian.

(Tim GRHA)



■ Bukit Sikunir, Dieng.



Muhammad B. Teguh

Perencana Keuangan Syariah

■ Muhammad B. Teguh. Perencana Keuangan Syariah saat wawancara di Cafe, Jakarta.

KPR Syariah Mempercepat Pembangunan Satu Juta Rumah

Peran lembaga keuangan untuk percepatan pembangunan sejuta rumah tentu sangat besar. Melalui lembaga keuangan, masyarakat diberikan pinjaman untuk mempermudah menyicil rumah. Seperti yang kita ketahui, hampir 70 persen masyarakat Indonesia menggunakan skema kredit ketika membeli rumah. Sisanya dibeli dengan tunai.

Dalam skema kredit pun, kita mengenal dua pilihan: konvensional dan syariah. Masyarakat memilih skema tersebut, sesuai dengan kebutuhan dan pemahaman mereka. Ada yang suka dengan skema syariah karena alasan murah, dan secara paham itu pas dengan latar belakang agama mereka.

Begitu pula sebaliknya, ada yang suka dengan skema konvensional karena pelayanannya dianggap lebih bagus.

Banyak di antara masyarakat memutuskan pilihan pada pendekatan harga dan konsep. Kedua hal itu harus diramu sedemikian rupa agar produk menjadi lebih menarik.

Semua pilihan dan anggapan itu sah-sah saja. Masyarakat tentu memiliki alasan dan pilihan yang berbeda-beda. Untuk itu, lembaga keuangan dan bank, harus lebih kreatif dalam mengembangkan produk KPR tersebut. Misalnya, dari segi konsep dan harga lembaga keuangan harus lebih kompetitif agar menarik minat masyarakat.

KPR SYARIAH MEMILIKI PERAN PENTING

Di tengah masyarakat saat ini berkembang istilah KPR Syariah dan KPR Bank Syariah. Sebetulnya ini merupakan konsep yang sama saja. Setiap lembaga keuangan yang mengeluarkan produk kredit rumah syariah, tentu bisa disebut KPR Syariah. Sehingga, istilah "KPR Syariah" tidak hanya dimiliki oleh Bank Syariah, lembaga keuangan non bank pun ketika mengeluarkan produk syariah, maka tetap dinamakan KPR Syariah. Hal ini tidak boleh dibedakan.

Lalu mana yang harus dipilih oleh masyarakat? KPR Syariah dari Bank Syariah atau lembaga non bank yang

mengeluarkan KPR Syariah? Tentu itu kita serahkan kepada masyarakat. Senyamannya masyarakat. Mana yang lebih mereka percaya, apakah dari sisi harga, dari sisi pelayananannya, atau kemudahan aksesnya. Masyarakat akan disodorkan berbagai pilihan. Dan tentu saja, dengan demikian produk KPR Syariah akan menjadi lebih kompetitif.

Tapi, tidak sedikit juga ada kelompok tertentu yang mengarahkan agar konsumen KPR Syariah ini tidak melakukan skema pinjaman ke bank, walaupun itu adalah Bank Syariah. Bagi kelompok ini, skema KPR Syariah melalui pinjaman ke bank dinilai tidak sesuai dengan fikih mereka. Untuk itulah mereka ingin masyarakat yang ingin menggunakan KPR Syariah untuk melakukan kerjasama ke lembaga keuangan tertentu.

Menurut saya ini tidak masalah. Namun ada poin-poin yang harus digarisbawahi. Beberapa kelompok mengatakan, denda yang ada di KPR Bank Syariah tidak sesuai dengan fikih. Padahal, keputusan Dewan Syariah Nasional terkait denda diperbolehkan. Kalau denda tidak diperbolehkan, maka akan terjadi bahaya yang sangat besar. Misalnya, ada yang memiliki cicilan di salah satu Bank Syariah. Ketika mengembalikan pinjaman melalui skema cicilan, selalu tersendat. Pembayarannya selalu telat. Si nasabah ini santai saja. Tidak merasa terbebani karena tidak denda yang mengatur atas keterlambatan pembayaran cicilan.

Padahal, kita tahu bahwa uang yang digunakan itu adalah uang milik nasabah lain yang dikelola oleh Bank Syariah. Kalau uang tersebut tidak dibayarkan oleh nasabah yang sering telat membayar cicilan tersebut, tentu nasabah lain akan rugi.

Contoh lain yaitu lembaga keuangan syariah yang memberikan skema pinjaman tanpa denda. Gambaran skemanya begini. Ketika seorang nasabah mendapatkan tengah kredit rumah melalui lembaga keuangan tersebut, sampai sebelum lunas,

sertifikat rumah tersebut masih tertulis atas nama pengembang.

Lalu bagaimana bila nasabah yang tengah mendapatkan kredit rumah suka telat membayar cicilan hingga tak mampu bayar? Pengembang akan meberlakukan pembelian ulang. Misalnya rumah tersebut dijual terlebih dahulu, kalau sudah laku, barulah sebagian uang yang sesuai ketentuan akan diberikan kepada nasabah.

Bila semua komponen di sini jujur: lembaga keuangan, nasabah, dan pengembang, tentu tak menjadi persoalan. Bagaimana bila si pengembang tersebut nakal? Misalnya, ketika nasabah tak pernah telat membayar cicilan, namun si pengembang enggan mengganti sertifikat yang semula nama pengembang ke nama nasabah. Tentu kondisi ini akan merugikan nasabah.

Skema ini bisa juga merugikan nasabah. Karena, lembaga keuangan tersebut berhubungan langsung dengan pengembang. Rumah yang ditujukan untuk nasabah itu pun tidak dibayar lunas, sehingga nama di sertifikat masih tertera nama pengembang.

Dalam hukum positif kita, kepemilikan rumah yang sah yaitu rumah yang nama pemiliknya tertera di sertifikat. Bila pengembang melakukan kecurangan, tentu nasabah akan dirugikan. Pertanyaannya, siapa yang menjamin bila pengembang yang bekerjasama dengan lembaga keuangan tersebut tidak nakal? Bila tidak ada lembaga yang mengawasi pengembang tersebut, tentu akan membahayakan masyarakat.

Tak hanya masyarakat, pengembang pun bisa dirugikan. Dalam konsep ini, pengembang harus punya dana yang kuat. Karena dia harus membangun di tanah-tanah yang sudah ia beli. Dan uangnya hanya akan kembali di beberapa tahun ke depan. Bagaimana jika si pengembang mempunyai dana yang terbatas? Tentu proyek-proyeknya akan mangkrak dan ia kesulitan untuk membangunnya.

”

Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Kementerian PUPR) juga harus mendorong Otoritas Jasa Keuangan (OJK) untuk melakukan equal treatment.

Konsep syariah harus terfasilitasi. Bila ada masyarakat yang mau pakai KPR Syariah namun ternyata tidak equal treatment, maka orang akan malas membeli rumah. Kalau sudah begini, tentu pencapaian satu juta rumah akan tertunda.

Muhammad B Teguh

Perencana Keuangan
Syariah

Sementara pembeli tetap membayar angsuran. Alhasil, kerap terjadi masalah di sini: nasabah sudah bayar namun rumah tak kunjung dibangun.

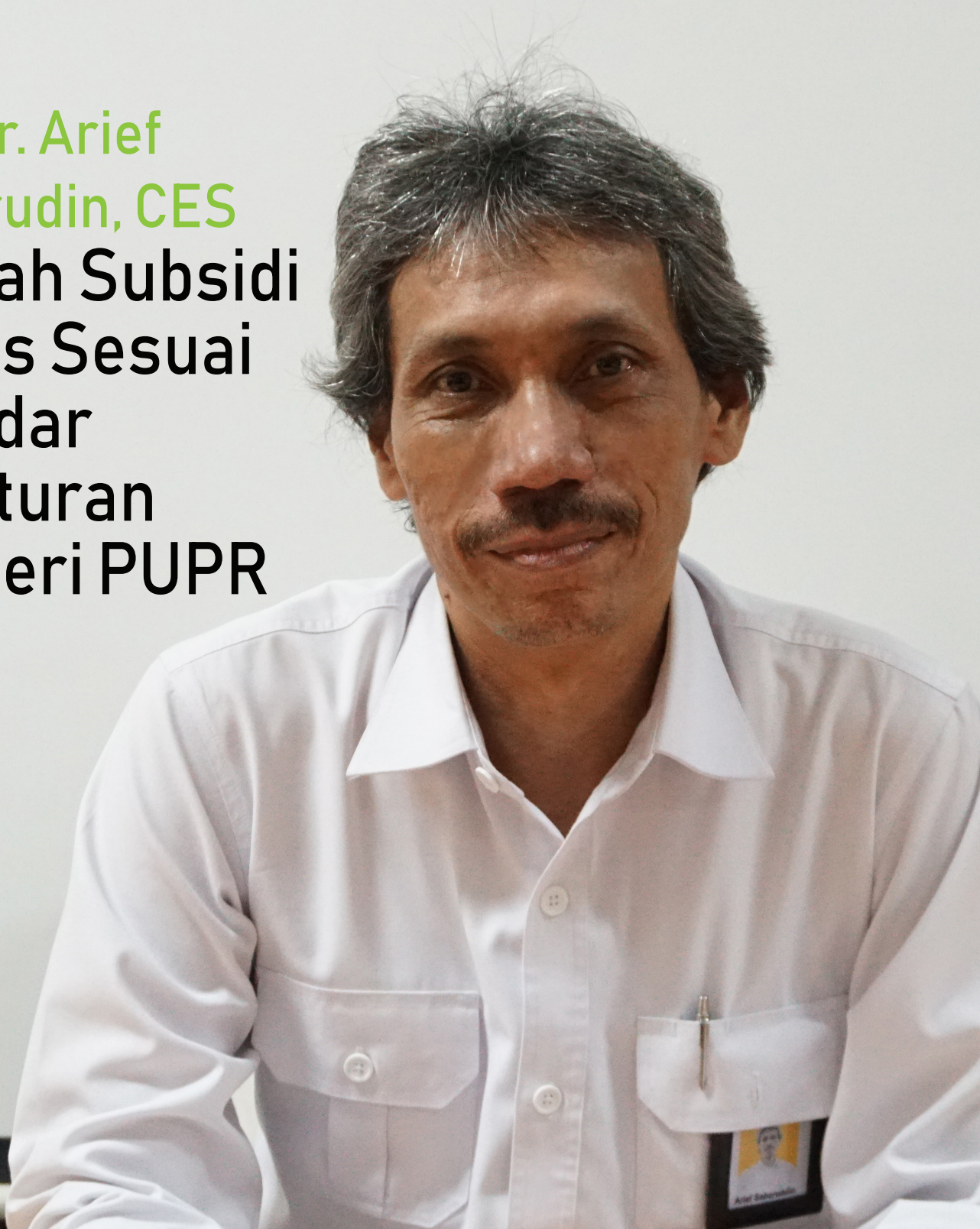
EQUEL TREATMENT

Berbicara mengenai KPR Syariah, pemerintah harus menerapkan perlakuan setara untuk komponen-komponen yang menyukkseskan Program Satu Juta Rumah bersubsidi. Kalau di Bank Konvensional ada keringanan subsidi, di Bank Syariah pun harus diberlakukan hal yang sama.

Ketika di Bank Konvensional diberikan kemudahan, maka di Bank Syariah pun harus ada kemudahan. Belum lagi bila ada dana tertentu yang dialokasikan untuk konvensional, seharusnya konsep syariah pun harus dialokasikan.

Selain itu, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Kementerian PUPR) juga harus mendorong Otoritas Jasa Keuangan (OJK) untuk melakukan equal treatment. Konsep syariah harus terfasilitasi. Bila ada masyarakat yang mau pakai KPR Syariah namun ternyata tidak equal treatment, maka orang akan malas membeli rumah. Kalau sudah begini, tentu pencapaian satu juta rumah akan tertunda. (Tim GRHA)

Prof. Ir. Arief Sabarudin, CES Rumah Subsidi Harus Sesuai Standar Peraturan Menteri PUPR



Rumah subsidi selalu berkembang dari masa ke masa. Namun, hakikatnya rumah subsidi harus mengedepankan aspek fungsional sesuai dengan peraturan dari Menteri PUPR. Kepala Puslitbang Perumahan dan Permukiman, Badan Penelitian dan Pengembangan, Kementerian PUPR, Prof. Ir. Arief Sabarudin, CES, memaparkan kepada GRHA. Berikut petikan wawancaranya.

Bicara mengenai rumah subsidi, selalu identik dengan kondisi yang seadanya dan fasilitas perumahan yang minim, apakah betul?

Esensi keberadaan rumah subsidi, untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah dapat memiliki rumah. Subsidi kepemilikan rumah diberikan kepada masyarakat yang tidak mampu, karena memiliki keterbatasan daya beli. Dengan demikian rumah dengan skim bantuan harus fungsional, artinya konstruksi bangunan harus memenuhi persyaratan minimal yang diatur oleh peraturan teknis, seperti peraturan menteri dan standar.

Tidak benar bila rumah subsidi dikonotasikan sebagai rumah seadanya dan serba minim. Pada hakikatnya rumah subsidi harus memenuhi standar minimal yang diatur oleh peraturan menteri, dalam hal ini Peraturan Menteri PUPR yang mempersyaratkan desain bangunan wajib memenuhi persyaratan teknis bangunan. Adapun persyaratan tersebut terkait dengan aspek keselamatan dan kesehatan bangunan, serta tidak mengabaikan aspek kenyamanan dan kemudahan bangunan.

Aspek keselamatan bangunan menyangkut aspek teknis yang mengatur kemampuan bangunan untuk menahan gaya-gaya yang bekerja pada bangunan. Dalam hal ini termasuk gaya yang ditimbulkan oleh gempa bumi maupun angin topan, serta keselamatan bangunan terhadap bahaya kebakaran.

Bagaimana menurut Bapak saat melihat kondisi rumah subsidi saat ini? Adakah perkembangan positif?

Kondisi rumah subsidi, saat ini masih mengutamakan aspek emosional dibandingkan dengan aspek fungsional. Aspek fungsional dalam desain bangunan rumah subsidi seperti keberadaan dan kesesuaian struktur bangunan (sloof, kolom praktis, dan ring balok) masih kurang mendapat perhatian besar dari pengembang.

Adapun aspek fungsional yang dimaksud sesuai dengan persyaratan keandalan bangunan gedung sesuai dengan UU Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, meliputi aspek keselamatan dan kesehatan bangunan serta aspek kenyamanan dan kemudahan. Untuk aspek emosional menyangkut aspek selera konsumen atau memenuhi trend semata.

Desain rumah subsidi, masih banyak yang mengedepankan accessories bangunan seperti garis-garis nat pada dinding, atap tambahan kanopi pada bagian entrance, dak beton di teras atau dak beton kanopi jendela yang terkadang tidak fungsional karena di atasnya masih terdapat teritisan atap. Keberadaan accessories tersebut tidak salah sejauh aspek fungsional terpenuhi, dan memenuhi persyaratan teknis bahan bangunan yang digunakan maupun memenuhi persyaratan konstruksi seperti aspek detailing yang benar pada sistem tulangan dan sambungan antara komponen bangunan.

Perkembangan rumah subsidi dari masa ke masa selalu ada perubahan, terutama dalam hal pengaturan luas minimal (bangunan dan lahan) serta teknologi konstruksi dan bahan bangunan yang terus berkembang. Pada era tahun 80an, luas minimal rumah sederhana adalah 36 m² sampai dengan 70m², hal tersebut sesuai dengan Kepmen PU No. 91/KPTS/1980. Bagi rumah dengan luas kurang dari 36m² sampai dengan minimal 15 m², dinyatakan sebagai rumah inti.

Selanjutnya persyaratan tersebut berubah khususnya pada persyaratan luas minimal rumah inti, menjadi kurang dari 36 m² dengan minimal 18 m². Ketentuan tersebut diatur dalam Kepmen PU No. 20/KPTS/1986, tentang Pedoman Teknik Pembangunan Perumahan Sederhana Tidak Bersusun. Kemudian pada tahun 2002 dilakukan revisi Kepmen PU tersebut menjadi Kepmen PU No. 403/KPTS/M/2002, yang masih digunakan sampai saat ini. Dalam kepmen terakhir ini luas minimal rumah sederhana 27 m² dan

36 m², sedangkan rumah dengan luas di bawahnya dinyatakan rumah inti tumbuh memiliki luas 18 m².

Kementerian PUPR pernah membuat sayembara untuk membuat desain rumah subsidi, bagaimana tanggapan Bapak?

Sayembara yang diselenggarakan oleh Ditjen Pembiayaan Perumahan merupakan sebuah upaya untuk menjangkau gagasan baik untuk desain bangunan maupun tata lingkungan dari masyarakat. Sekitar 40 persen lebih peserta sayembara menyajikan gagasan desain baru di luar pakem selama ini yang banyak dilakukan oleh pengembang. Saya yakin bila bahwa gagasan-gagasan baru tersebut lebih merepresentasikan generasi milenial, dikarenakan peserta yang cenderung menyajikan gagasan baru tersebut disajikan oleh peserta yang relatif berusia muda, dapat dikatakan mereka mewakili generasi pada masanya.

Jadi sayembara tersebut untuk memenuhi kebutuhan masyarakat?

Lebih tepatnya menggali kebutuhan masyarakat, karena rumah subsidi bukan untuk memenuhi keinginan akan tetapi untuk memenuhi kebutuhan. Karena pada prinsipnya pemerintah berkewajiban memenuhi kebutuhan masyarakat bukan memenuhi keinginan masyarakat.

Jadi, lomba desain tersebut untuk menggali bentuk pemenuhan kebutuhan masyarakat akan hunian yang layak dan terjangkau, dengan tantangan zaman yang semakin kompleks, khususnya menyangkut isu kualitas lingkungan dan keterbatasan lahan serta bergesernya peradaban melalui revolusi industri 4.0. Ironis bila pada era revolusi industri ke empat ini, kita masih berdebat dengan masalah kualitas bahan dan konstruksi bangunan. Seharusnya kita sudah memperbincangkan teknologi konstruksi berbasis industri, teknologi bahan bangunan, berpikir konsep *green and smart building*, dan *intelligent building*. Selain itu penting

menerapkan *Building Information Modeling (BIM)* pada penyelenggaraan perumahan, mulai dari proses perizinan, perencanaan, pelaksanaan, pemasaran, pembiayaan kredit subsidi, pengelolaan serta pemeliharaan. Model ini merupakan satu sistem yang digunakan oleh pemerintah, developer, perbankan, dan konsumen.

Menurut Bapak, rumah subsidi yang ideal seperti apa? Bisa dijelaskan?

Rumah subsidi idealnya dapat dirinci sebagai berikut, pada level konsepsi, rumah subsidi merupakan rumah yang diselenggarakan dengan intervensi pemerintah untuk memenuhi kebutuhan MBR. Dengan demikian dibutuhkan peran Pemerintah dalam pengaturannya, dengan didukung oleh regulasi teknis maupun non teknis, pembiayaan dan kelembagaan.

Dari aspek regulasi: bahwa pemerintah pusat harus mendorong dan membina pemerintah daerah untuk menyiapkan peraturan daerah terkait dengan perumahan dan permukiman. Perda tersebut mengatur perumahan dan permukiman dengan mempertimbangkan aspek lokalitas dan keunikan daerah. Salah satu aspek terpenting dalam pengaturan ini, pemerintah daerah harus dapat menyiapkan rencana tata ruang perumahan subsidi, yang dapat menjadi

embrio dari Kasiba dan Lisiba, yang selama ini masih banyak tantangan dalam pelaksanaannya.

Dari aspek tata ruang: harga lahan yang semakin tinggi dan semakin sulit diperoleh telah mendorong pembangunan perumahan bergeser jauh kepinggiran kota, sehingga terjadi urban sprawl, untuk itu perlu adanya pembatasan pembangunan perumahan tapak yang terlalu jauh ke luar dari jangkauan pusat kegiatan kota dengan mendorong pembangunan perumahan secara vertikal.

Dari aspek bangunan: bangunan yang disiapkan untuk rumah subsidi, yaitu bangunan yang memenuhi standar teknis dengan memenuhi aspek fungsional. Dalam hal ini, pengembang dan konsumen tidak diberikan pilihan desain rumah karena adanya perbedaan aksesori yang cenderung mengarah pada beautifikasi semata. Aspek *accessories* dan beautifikasi dapat dilakukan secara bertahap oleh konsumen. Keberadaan *accessories* untuk memenuhi beautifikasi merupakan wujud dari keinginan bukan wujud dari kebutuhan. Program rumah subsidi untuk memenuhi kebutuhan rumah.

Dari aspek pembiayaan: skim bantuan perumahan sebaiknya dikembangkan juga tidak sebatas bantuan kepemilikan akan tetapi juga disiapkan bantuan sewa rumah. Sebagaimana hasil penelitian

menunjukkan bahwa terdapat kelompok masyarakat yang membutuhkan rumah dengan cara menyewa, kelompok ini umumnya merupakan kelompok usia muda atau keluarga muda, yang membutuhkan rumah sebagai rumah antara menuju kepada rumah milik. Kelompok ini pada saat tinggal di rumah antara mereka melakukan upaya peningkatan kemampuan sosial ekonomi, rata-rata waktu yang diperlukan antara 5 sampai dengan 8 tahun setelah berkeluarga. Artinya pada usia pernikahan dibutuhkan rumah antara dan setelah 5 sampai dengan 8 tahun baru membutuhkan dan mampu untuk memiliki rumah. Besaran Subsidi harus dibuat beberapa layer, mengingat kelompok MBR terbagi menjadi layer MBR bawah, MBR tengah dan MBR atas.

Dari aspek kelembagaan: Pemerintah perlu memiliki lembaga pengembang perumahan bersubsidi dengan mekanisme penugasan serta tidak berorientasi pada profit, akan tetapi berorientasi sosial dan budaya. Lembaga yang tidak saja membangun fisik lingkungan perumahan akan tetapi turut serta dalam membangun karakter bangsa bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Diharapkan akan terbentuk karakter masyarakat yang mampu tumbuh dan berkembang dalam aspek sosial, budaya dan ekonomi.



Saat ini, kebutuhan rumah subsidi tidak hanya diminati oleh orang yang sudah berumah tangga, tapi juga generasi milenial, bagaimana pandangan Bapak?

Benar, generasi milenial lebih berpikir rasional, karena mereka tidak tergesa-gesa untuk memenuhi kebutuhan kepemilikan rumah. Generasi ini lebih membutuhkan rumah yang dekat dan memberikan kemudahan akses menuju kegiatan ekonomi dalam rangka meningkatkan taraf ekonomi. Mereka tahu persis bahwa rumah suatu saat nanti akan mampu dimiliki pada saat kegiatan ekonominya sudah meningkat. Untuk meningkatkan ekonomi tersebut mereka perlu tempat tinggal yang strategis yang tidak mungkin dimiliki namun mampu disewa. Generasi milenial butuh tempat tinggal yang strategis demi kemudahan dalam pengembangan karier meski rumah yang mereka tempati diperoleh dengan menyewa.

Bagaimana seharusnya sikap Pemerintah dalam melihat fenomena generasi milenial yang memburu rumah subsidi?

Pemerintah harus menyiapkan subsidi sewa bagi generasi milenial, termasuk menyediakan perumahan sewa bersubsidi (seperti rumah susun), yang lebih diperbanyak bagi generasi

muda dan pasangan muda. Rumah tersebut harus dilengkapi fasilitas yang diperlukan oleh generasi muda tersebut.

Apa saja yang harus diperhatikan dalam membeli rumah subsidi?

Hal-hal yang harus diperhatikan dalam membeli rumah subsidi:

1. Perhatikan lokasi perumahan, apakah lokasi perumahan tersebut sesuai dengan peruntukan, tidak berada di daerah yang berpotensi mengganggu lingkungan, terdampak bencana, serta kemudahan aksesibilitas dari dan ke pusat kegiatan. Pastikan juga bahwa lokasi merupakan lokasi yang sudah diarahkan dalam rencana pengembangan kota dan berada dalam satu kesatuan sistem perkotaan yang ada atau yang direncanakan bagi kota baru.
2. Pastikan para pelaku pembangunan memiliki aspek legalitas, seperti Sertifikat Keahlian bagi tenaga ahli dan pengembang yang terakreditasi untuk memastikan legalitas dan profesionalitas.
3. Pastikan bahwa rumah yang kita pilih disertai dengan dokumen perencanaan bangunan yang lengkap, minimal informasi gambar yang dilengkapi dengan detail bangunan, memiliki informasi tentang daya dukung

tanah, serta informasi terkait dengan spesifikasi bahan bangunan yang digunakan. Informasi tersebut sebagai kelengkapan dari dokumen IMB.

4. Meski tidak lazim, namun ke depan rumah subsidi harus menginformasikan dokumen pelaksanaan konstruksi, khususnya pelaksanaan pekerjaan struktur bangunan dan ME bangunan dalam bentuk foto-foto pelaksanaan, sebagai pengganti atau pelengkap dari As-built Drawing, dokumen tersebut disiapkan oleh petugas pengawas bangunan yang ditunjuk oleh pengembang.

5. Pastikan bahwa lingkungan perumahan dapat memenuhi kebutuhan keluarga dalam pengembangan keluarga dan masing-masing anggota keluarga dalam jangka waktu kurang dari 10 tahun ke depan. Untuk itu cek keberadaan sarana dan prasarana lingkungan. (Tim GRHA)



Sumber: istimewa

Tetap Semangat Kerja Meski Rumah Jauh



Setiap orang pasti memiliki target dalam hidupnya, termasuk saya dan calon istri. Sebelum menikah, saya dan calon istri memiliki keinginan membeli rumah untuk dapat kami tinggal. Mengingat, harga rumah kontrakan atau kos-kosan semakin lama semakin naik biayanya, maka kami dengan cermat mulai mencari informasi harga rumah, lokasi dan sistem pembayarannya. Selanjutnya setelah melalui proses hitung menghitung, kami pun memutuskan untuk membeli rumah. Kebetulan saya pegawai honorer di suatu instansi pemerintah. Saya mendapat informasi bahwa Pemerintah memiliki program rumah subsidi dengan bunga flat hingga cicilan selesai.

Bunganya hanya sebesar lima persen, berbeda dengan non-subsidi yang besaran bunga floating mencapai 12 persen. Program rumah subsidi tersebut lah yang menjadi pilihan untuk membeli rumah pertama.

Awal tahun 2016 saya mendapatkan informasi mengenai rumah bersubsidi melalui pameran rumah di Jakarta Convention Center (JCC) Senayan yang diselenggarakan oleh Kementerian PUPR dan perbankan. Di situ saya dan calon istri melihat maket dan mendapatkan informasi mengenai rumah bersubsidi. Beberapa rumah bersubsidi menarik perhatian kami, selanjutnya setelah menanyakan lebih detail mengenai salah satu

rumah subsidi dan survei lokasi, kami memutuskan untuk mengajukan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan pilihan lokasi rumah di Perumahan Puri Harmoni 7, Cileungsi.

Sebelumnya, saya mendatangi lokasi perumahan untuk melihat kondisi rumah yang akan saya beli. Saat itu kondisi rumah dengan tipe 32 sudah siap huni. Dengan dua kamar tidur dan luas tanah 60 m². Total bangunan rumah di komplek perumahan tersebut sebanyak 600 unit, dilengkapi dengan fasilitas umum dan kondisi jalan yang masih perlu sedikit perbaikan.



Foto Pribadi Isam Purbaya.

Mewujudkan Impian Memiliki Rumah Melalui KPR

Dengan pendapatan di bawah Rp4 juta, saya mengajukan KPR dengan tenor selama 20 tahun sehingga setiap bulan cicilan sebesar Rp855.000 ribu rupiah melalui Bank BTN KCP Bogor. Lama proses dari verifikasi data sampai dengan akad kredit memerlukan waktu tiga bulan. Tidak lama berselang, setelah pengajuan kredit maka kami menerima kabar KPR disetujui. Kami sangat bersyukur mendengar kabar bahagia ini.

Beberapa bulan setelah kami menikah pada 2017 lalu, saya dan istri mulai menempati rumah tersebut. Jarak dari

rumah ke lokasi tempat saya bekerja ditempuh sekitar 2 sampai dengan 2,5 jam menggunakan sepeda motor. Kondisi kemacetan di jalan tidak bisa diprediksi, walaupun demikian hal tersebut tidak menjadi masalah bagi saya.

Sejak menghuni rumah pada tahun 2017 sampai dengan saat ini, kondisi perumahan sudah jauh lebih nyaman. Hal ini dirasakan warga sejak dibangunnya fasilitas umum berupa Masjid, lapangan bulu tangkis, aula serbaguna, pos keamanan dan taman bermain bagi anak-anak dan kondisi jalan yang sudah bagus.

Dari total keseluruhan bangunan

rumah sebanyak 600 unit, sekarang sudah dihuni sebanyak 310 kepala keluarga yang dengan kondisi rumah yang berbeda-beda tentunya (renovasi dan belum renovasi). Keluhan saya di lingkungan perumahan adalah terlalu sering pemadaman listrik (mati lampu) dalam rentan waktu yang cukup lama dan mungkin terlalu sering (dalam satu hari bisa 1-5 kali).

Alhamdulillah, dengan adanya program rumah besubsidi KPR FLPP sangat membantu Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) seperti saya dapat memiliki rumah yang layak huni, rumah yang menjadi impian kami untuk kelak dapat membesarkan putra putri kami.

(Isam Purbaya, Debitur KPR Subsidi Cileungsi- Bogor)

Membeli Rumah Sebelum Menikah? Kenapa Tidak!



Tak ada salahnya membeli rumah sebelum menikah. Karena, rumah merupakan investasi yang sangat menguntungkan. Bagaimana cara membeli rumah sebelum menikah? Berikut hasil wawancara GRHA dengan Ike Hamdan, Head of Marketing Rumah.com memberikan tips untuk Anda.

Generasi milenial, yang masuk dalam angkatan kerja 25 tahun hingga 35 tahun biasanya syarat dengan perilaku gaya hidup yang konsumerisme. Padahal, bila mereka bisa mengatur keuangan dengan baik, mereka sudah bisa membeli rumah.

“Kalau mereka mulai beli rumah sejak muda, kan itu menjadi aset yang nilainya akan naik berlipat-lipat di saat mereka sudah berusia 40 tahunan. Contohnya, dulu yang beli rumah di Serpong mungkin murah sekali bahkan tak ada harganya. Tapi kini kalau punya rumah di Serpong pasti mahal sekali,” kata Ike Hamdan.

Selanjut Ike menjelaskan, begitupun untuk proyek di salah satu perumahan di Cileungsi. Di sana masih terdapat

rumah-rumah dengan harga Rp100 jutaan. “Meski merupakan rumah bersubsidi, namun lingkungan dikelola oleh estate management,” lanjutnya.

Lalu bagaimana cara tepat membeli rumah untuk pemula?

1. Hitung dengan Teliti

Urusan beli rumah merupakan urusan jangka panjang. Hitunglah dengan cermat berapa ongkos dan total biaya yang akan dikeluarkan secara total untuk rumah baru itu. Hitungan tersebut termasuk uang muka, besaran uang cicilan per bulan, pajak, bunga jangka panjang, asuransi, dan utilitas lainnya, mulai dari pemasangan infrastruktur, ongkos pulang – pergi, atau ongkos-ongkos perbaikan yang diperlukan.

Jangan sampai Anda tergiur iklan cicilan murah per bulan, tapi ternyata ada tambahan biaya lain yang belum terhitung dan begitu dijumlah angkanya menjadi luar biasa. Hitunglah dengan membayangkan Anda dan keluarga akan menempati rumah itu dalam waktu bertahun-tahun, lalu sesuaikan dengan budget Anda saat ini. Upayakan batasannya adalah tidak lebih dari 30 persen pendapatan Anda.

2. Riset dan Bandingkan Sumber Pinjaman

Jika Anda memilih membeli rumah dengan sistem cicilan atau KPR, jangan lelah untuk riset dan membandingkan tawaran KPR yang disediakan oleh beberapa bank. Upayakan Anda menghitung tawaran bunga pinjaman secara teliti. Terutama soal skema

yang dipilih, apakah menggunakan bunga tetap, fluktuatif, dan lainnya. Jangan ragu juga bertanya soal fasilitas pinjaman yang bisa diberikan oleh bank kepada Anda.

3. Pastikan Rekam Jejak Anda Baik

Anda harus sangat memperhatikan terkait pinjaman atau kredit. Mengapa? Sebab proses KPR dan pencairan pinjaman dana bisa jadi berbelit jika Anda memiliki riwayat pelunasan utang yang buruk sebelumnya. Terutama untuk Anda yang pernah bermasalah dengan kartu kredit atau kredit tanpa agunan sebelumnya. Anda harus memastikan sudah membereskan masalah utang atau tidak memiliki beban utang yang tinggi sebelum mengajukan kredit rumah. Sebab penyedia dana akan selalu melihat dan menghitung rasio utang Anda. Jika terlalu tinggi, maka akan makin rendah kemungkinan persetujuan pinjaman untuk membeli rumah.

4. Baca Kontrak Secara Cermat

Anda harus cermat dalam membaca berbagai macam kontrak atau surat-surat dan dokumen. Baik kontrak yang disediakan peminjam dana atau agen penjual rumah Anda. Jika ada istilah yang tidak Anda mengerti, tanyalah sampai jelas. Sementara bila ingin

mengubahnya, gunakanlah hak Anda untuk bernegosiasi. Apabila agen atau bank masih keberatan menjelaskan, banyak pakar merekomendasikan agar Anda mengganti bank atau agen tersebut. Sebab masih banyak yang ingin menjalin transaksi secara lebih terbuka dengan Anda.

5. Survei dan Pelajari Lingkungan Rumah

Perlu diingat bahwa rumah yang akan Anda nilai investasinya akan banyak tergantung pada pengembangan lingkungan rumah tersebut. Pastikan Anda sudah survei ke lokasi dan mengetahui secara pasti calon lingkungan maupun fasilitas yang akan ada nantinya. Hal ini akan berpengaruh pada peningkatan nilai jual nantinya.

6. Pisahkan Anggaran Pengeluaran

Jangan lupa Anda harus memisahkan dan mengkategorikan pengeluaran bulanan. Kategori dipisah dalam tiga kelompok yakni; *survival*, *liveable*, dan *comfortable*. Dengan begitu Anda tidak akan tergoda untuk pengeluaran tidak perlu dan bisa tetap mencicil rumah.

7. Jangan Menunggu Pasar

Pergerakan pasar properti serba tak pasti. Jangan pernah menunggu pasar

turun atau suku bunga turun. Jika nilai rumahnya memang cocok dan masuk hitungan Anda, jangan ragu untuk membeli. Menurut HGTV, jika terlalu lama menunggu kondisi ekonomi yang serba tak pasti, bisa jadi Anda kehilangan kesempatan memiliki rumah terbaik.

8. Besar Bukan Berarti Lebih Baik

Memilih rumah pada intinya adalah menyesuaikan. Jadi jangan terpaku pada ukuran yang besar. Lihat lingkungan Anda baik-baik, jika rumah besar itu merupakan satu-satunya di sana, kemungkinan untuk laku dijual kembali dengan harga tinggi sangatlah kecil.

9. Hindari Emosi Saat Memilih

Membeli rumah harus dalam kondisi tenang. Jangan terpicu hal-hal emosional seperti halaman belakang yang bagus, cat yang menarik, dan hal lain yang sifatnya personal. Bagaimana pun rumah merupakan salah satu bentuk investasi jangka panjang, nilainya ditentukan dari lokasi, struktur, dan hal lain yang bisa membuat nilai rumah semakin naik. (Indah/berbagai sumber)



■ Ilustrasi Rumah Sederhana.



Beli Rumah? Perhatikan Beberapa Kriteria Membeli Rumah KPR Sejahtera

Memiliki rumah...semua orang pasti memiliki keinginan tersebut. Untuk dapat memiliki rumah berbagai cara dilakukan oleh masyarakat, ada yang mendapatkan secara waris, ada yang membangun secara swadaya, ada yang membeli secara langsung dari pelaku pembangunan (pengembang). Cara membelinya pun bervariasi, ada yang membeli secara tunai tapi banyak juga yang membeli melalui kredit pemilikan rumah (KPR). Sementara KPR pun juga cukup bervariasi, yaitu KPR yang skimnya langsung di desain oleh bank atau KPR dengan skim dari Pemerintah, yang disebut KPR Sejahtera.

KPR sejahtera merupakan jenis KPR yang di desain oleh Pemerintah, sebagai bentuk tanggung jawab Pemerintah agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia.

Untuk membeli rumah baik secara tunai maupun melalui KPR, beberapa hal perlu diperhatikan. Pemerintah telah mengeluarkan sejumlah peraturan yang dapat dijadikan pedoman untuk calon pembeli rumah. Beberapa aspek yang perlu diperhatikan yaitu kualitas rumah, harga, reputasi pengembang, biaya tambahan, kelengkapan prasarana

dan sarana umum (PSU), lokasi, kemudahan cara pembayaran melalui bank dan kepastian serah terima unit. Survei lokasi harus dilakukan sebelum menentukan pilihan rumah yang akan dibeli, berikut penjelasannya;

Kualitas Rumah

Saat survey hendaknya memperhatikan struktur konstruksi rumah sebagai persyaratan teknis keselamatan dan kenyamanan, yaitu atap, lantai dan dinding yang kokoh dan tidak ada retak-retak. Sesuai dengan Kepmen Kimpraswil Nomor 403/KPTS/2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat (Rs Sehat), menyebutkan bahwa bagian-bagian

struktur pokok untuk bangunan rumah tinggal sederhana meliputi: pondasi, dinding (dan kerangka bangunan), atap serta lantai.

Harga

Anda perlu merencanakan batas harga rumah yang mau dibeli yang disesuaikan dengan penghasilan sendiri maupun suami/istri. Dalam Keputusan Menteri PUPR Nomor 525/KPTS/M/2016 tentang Batasan Penghasilan Kelompok Sasaran KPR Bersubsidi, Batasan Harga Jual Rumah Sejahtera Tapak dan Satuan Rumah Sejahtera Susun, Serta Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan, disebutkan bahwa batasan penghasilan untuk rumah tapak (rumah tunggal dan rumah deret) Rp.4 juta per bulan. Sedangkan untuk rumah susun Rp.7 juta per bulan.

Batasan harga jual rumah sejahtera tapak dan satuan rumah sejahtera susun yang dibeli melalui KPR Bersubsidi dikelompokkan berdasarkan wilayah.

Reputasi Pengembang

Bagi Anda yang hendak membeli rumah perlu mempertimbangkan reputasi pengembang. Hal ini merupakan keharusan, karena banyak kasus hak konsumen diabaikan pengembang, mulai dari fasilitas yang tak sesuai janji hingga rumah yang tak kunjung

jadi. Oleh karena itu, cari rekam jejak pengembang mengenai kualitas bangunan di proyek perumahan. Untuk mengetahuinya anda bisa mencari testimoni tentang perumahan atau pengembang tersebut di bank penyalur KPR atau asosiasi pengembang

Biaya Tambahan

Setelah memutuskan membeli rumah, siapkan alokasi biaya tambahan di luar harga beli rumah. Biaya ini meliputi biaya notaris dan BPHTB kecuali rumah susun dengan harga jual \geq Rp.250 juta dikenakan PPN dan untuk pembelian secara KPR dikenakan biaya provisi.

Kelengkapan PSU

Dalam brosur yang disebar oleh sales biasanya mencantumkan prasarana dan sarana umum yang lengkap untuk menarik minat calon pembeli. Berikut beberapa fasilitas yang perlu Anda perhatikan saat akan membeli rumah maupun pada waktu melakukan survey lokasi rumah. Fasilitas seperti jalan perkerasan, jaringan air bersih dari PDAM atau sumber air bersih lainnya, drainase, utilitas jaringan listrik dan septik tank yang berada di rumah harus dipastikan berfungsi dengan jarak yang sesuai dengan syarat kesehatan. Kemudian, juga diperhatikan sarana umum lain seperti untuk ibadah, kesehatan, tempat

olah raga dan taman.

Memilih Lokasi

Lokasi merupakan faktor yang paling penting ketika membeli rumah. Lokasi berkaitan dengan akses transportasi, ketersediaan sarana umum seperti sekolah, rumah sakit, aman dari bencana, ataupun keinginan lain mengenai lokasi rumah. Hal ini akan sangat terkait dengan kenyamanan Anda dan keluarga dalam bermukim. Dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, disebutkan bahwa dalam penetapan lokasi pembangunan lingkungan hunian baru dilakukan berdasarkan hasil studi kelayakan dalam perencanaan tata ruang serta dampak terhadap lalu lintas, lingkungan dan bencana.

Kemudahan Cara Pembayaran Melalui Bank

Pengembang biasanya menawarkan cara membayar unit rumah dengan tunai dan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Untuk kepemilikan rumah subsidi, Pemerintah bekerjasama dengan Bank Pelaksana, yaitu bank umum, bank umum syariah, dan unit usaha syariah yang bekerjasama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) dalam rangka penyaluran kemudahan dan/atau bantuan perolehan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

Kepastian Serah Terima Unit

Bertanyalah ke pengembang kapan Anda bisa mendapatkan sertifikat hak milik, kemudian menempati unit rumah yang Anda beli. Jika terjadi keterlambatan, tanyakan konsekwensi apa yang akan diterima oleh pengembang dan Anda selaku pembeli.

Pastikan selalu keterlayakan huni rumah sesuai dengan kriteria yang ditetapkan, sehingga rumah yang Anda beli memberikan rasa nyaman, aman, dan harmonis. (Indah/berbagai sumber)

BATASAN HARGA JUAL RUMAH SEJAHTERA TAPAK

No	Wilayah	Tahun	
		2017	2018
1	Jawa (Kecuali Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi)	123.000.000	130.000.000
2	Sumatera (Kecuali Kep. Riau, dan Bangka Belitung)	123.000.000	130.000.000
3	Kalimantan	135.000.000	142.000.000
4	Sulawesi	129.000.000	136.000.000
5	Maluku dan Maluku Utara	141.000.000	148.500.000
6	Bali dan Nusa Tenggara	141.000.000	148.500.000
7	Papua dan Papua Barat	193.500.000	205.000.000
8	Kep. Riau dan Bangka Belitung	129.000.000	136.000.000
9	Jabodetabek (Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi)	141.000.000	148.500.000



Ikutan Kuis Hapernas,.....Yuk!!!

Tahun ini Hari Perumahan Nasional memasuki tahun ke berapa?

Cara mengikuti kuis:

1. Unggah jawaban kuis di Instagram dengan tagar #Kuis #Hapernas2018 #DitjenPembiayaanPerumahan #KementerianPUPR
2. Sertakan juga foto Anda yang tengah memegang majalah GRHA edisi terbaru.
3. Follow media sosial Direktorat Jenderal Pembiayaan, Twitter: DitjenPBP_PUPR, Instagram: @pembiayaan_perumahan, dan Facebook: Ditjen Pembiayaan Perumahan.
4. Periode kuis dari 30 September sampai 10 Desember 2018.
5. Kuis akan diumumkan di majalah GRHA edisi depan.

Selamat untuk para pemenang kuis Majalah Grha edisi Empat

- | | |
|-----------------------|--------------------------------|
| 1. Ibu Saptarini | 3. Ibu Rahmawati Waluyaningsih |
| 2. Bapak Agus Sutamin | 4. Bapak Tantra Rifai |

Hadiah dapat diambil di Redaksi Majalah Grha,
Bagian Hukum dan Komunikasi Publik, Setditjen Pembiayaan Perumahan

Bisakah Rumah Subsidi Dipakai untuk Buka Warung?



Salam kenal redaksi majalah GRHA. Ada yang ingin saya tanyakan terkait dengan rumah subsidi. Saya adalah orang yang hanya mampu menyicil rumah subsidi. Rencananya, setelah menempati rumah tersebut, saya mau membuka usaha warung sembako kecil-kecilan untuk tambah-tambah membayar cicilan. Akan tetapi, setelah saya menanyakan kepada pengembang ternyata rumah bersubsidi tidak boleh membuat usaha di rumah, malah saya disarankan membeli kios.

Jujur saja, tentu saya tidak mampu untuk membeli kios. Mohon pencerahannya mengenai aturan tersebut.

Terima kasih
Achmad Sanusi

Jawab:

Yang terhormat Saudara Achmad Sanusi, terima kasih atas pengaduan yang Saudara sampaikan. Kami tekankan, terkait membuka warung atau usaha kecil di rumah subsidi, sampai dengan saat ini tidak diatur dalam Peraturan Menteri kami, untuk itu hal tersebut tidak dilarang oleh Peraturan Menteri kami. Pengaturan tersebut diatur dalam Undang-Undang 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan diamanatkan untuk

diatur lebih lanjut dalam Peraturan Daerah. Maka dari itu disarankan Saudara menanyakan peraturan terkait hal tersebut kepada Pemerintah Daerah tempat Saudara tinggal.

Semoga jawaban tersebut bermanfaat.
Terima kasih

Bagian Hukum dan Komunikasi Publik, Ditjen Pembiayaan Perumahan

Realisasi KPR Bersubsidi

Salam hormat untuk redaksi majalah GRHA. Saya mau tanya perihal realisasi KPR Bersubsidi. Kenapa hingga saat ini, sudah empat bulan setelah realisasi KPR bersubsidi, dana SBUM KPR belum masuk ke rekening BTN saya? Dana itu nantinya akan langsung didebet di rekening pengembang.

Prosesnya kenapa cukup lama? Padahal kita tahu, bahwa semua itu diatur dalam Peraturan Menteri PUPR. Mohon bantuannya untuk segera ditindaklanjuti.

Terima kasih
Farur Rozi

Jawab:

Saudara Farur Rozi, sebelumnya kami ucapkan terima kasih atas pengaduan Anda. Dapat kami sampaikan bahwa, sesuai dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21/PRT/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 26/PRT/M/2016 diatur bahwa terkait Bantuan Subsidi Uang Muka (SBUM) mekanismenya adalah, dari pemerintah mengirimkan dana SBUM ke rekening

debitur melalui bank pelaksana untuk selanjutnya diautodebet ke rekening pelaku pembangunan, dengan kata lain kemudahan dan/atau bantuan dimaksud tidak dapat dicairkan langsung oleh debitur. Bila ada kelebihan maka akan digunakan sebagai pengurangan pokok kredit untuk Pak Farur.

Demikian disampaikan, atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Bagian Hukum dan Komunikasi Publik, Ditjen Pembiayaan Perumahan



**KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT
DIREKTORAT JENDERAL PEMBIAYAAN PERUMAHAN**

 **DitjenPbp_PUPR**

 **pembiayaan_perumahan**

 **Ditjen pembiayaan perumahan**

 **DitjenPbpPUpr**

 **pembiayaan.pu.go.id**

