



Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat

Direktorat Jenderal Pembiayaan Infrastruktur Pekerjaan Umum dan Perumahan

RENCANA STRATEGIS

DIREKTORAT PELAKSANAAN PEMBIAYAAN PERUMAHAN TAHUN 2020 - 2024



KATA PENGANTAR

Dalam upaya mewujudkan sasaran pembangunan perumahan dan permukiman, Direktorat Pelaksanaan Pembiayaan Perumahan yang merupakan salah satu unit eselon II dalam Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat perlu menjabarkan secara khusus tugas dan tanggungjawab yang diemban dengan menyusun kegiatan-kegiatan sesuai program yang telah ditetapkan.

Rencana kegiatan sesuai program yang telah ditetapkan disusun sesuai tugas pokok dan fungsi masing-masing unit eselon III di Direktorat Pelaksanaan Pembiayaan Perumahan dan dituangkan dalam Rencana Strategis Direktorat Pelaksanaan Pembiayaan Perumahan Tahun 2020-2024.

Rencana Strategis Direktorat Pelaksanaan Pembiayaan Perumahan Tahun 2020-2024 digunakan sebagai acuan dalam melaksanakan kegiatan dan sekaligus sebagai penetapan kinerja Direktorat Pelaksanaan Pembiayaan Perumahan.

Untuk itu diharapkan masing-masing unit kerja di Lingkungan Direktorat Pelaksanaan Pembiayaan Perumahan dalam melaksanakan kegiatan perlu selalu berpedoman pada Rencana Strategis dalam rangka mewujudkan sasaran Direktorat Pelaksanaan Pembiayaan Perumahan.

Semoga dengan kerja keras, kita dapat berbuat untuk kesejahteraan Bangsa Indonesia.

Jakarta, 7 Oktober 2020

**Plt. Direktur Pelaksanaan
Pembiayaan Perumahan,**



Ir. Irma Yanti, MT
NIP. 196105101992032001

DIREKTORAT PELAKSANAAN PEMBIAYAAN PERUMAHAN

TAHUN 2020-2024

1 PENDAHULUAN

1.1 Kondisi Umum

Pada hakekatnya rumah adalah salah satu kebutuhan dasar yang mempunyai peran sangat strategis dalam pembentukan watak manusia, peradaban masyarakat serta kepribadian bangsa. Pembangunan perumahan dan permukiman di Indonesia sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjiwa diri, mandiri, dan produktif. Mengingat fungsi dan peranan rumah yang sangat penting dalam pembentukan jati diri bangsa maka penyediaan perumahan dan permukiman tidak lagi menjadi persoalan individu atau sekelompok masyarakat tertentu, melainkan menjadi persoalan nasional yang menyangkut kepentingan orang banyak. Amanat dalam konstitusi menyebutkan bahwa pembangunan perumahan merupakan bagian dari upaya mensejahterakan rakyat melalui pembangunan manusia Indonesia. Amanat Undang-Undang Dasar Tahun 1945 menyebutkan setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat.

Meskipun pemerintah telah berupaya dalam pembangunan perumahan namun belum sepenuhnya masyarakat dapat memenuhi kebutuhan rumah. Hal ini disebabkan adanya peningkatan kenaikan biaya produksi perumahan dan permukiman yang tidak seimbang dengan peningkatan penghasilan dari sebagian besar masyarakat Indonesia. Akibatnya masyarakat berpenghasilan rendah berkurang daya belinya dan kesempatannya untuk dapat memiliki dan menempati rumah layak huni dalam lingkungan yang sehat.

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 maka Pemerintah wajib memberikan bantuan dan/atau kemudahan pembiayaan perumahan dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Agar pelaksanaan pemberian bantuan dan/atau kemudahan itu efisien, akuntabel dan berkelanjutan maka perlu dilakukan serangkaian kegiatan dalam bentuk kajian akademis, masukan teknis, koordinasi dengan stakeholder perumahan untuk menerbitkan aturan/kebijakan terkait dengan, antara lain; a) kelompok sasaran penerima manfaat, b) kriteria bantuan/kemudahan pembiayaan perumahan, *system*

delivery bantuan dan/kemudahan pembiayaan perumahan, c) sarana dan prasarana pendukung, d) mekanisme koordinasi, pertanggungjawaban dan pembinaan.

1.2 Potensi dan Permasalahan

1.2.1 Potensi Pembiayaan Perumahan

Berikut ini adalah beberapa potensi dalam pembiayaan perumahan.

A. Sumber-Sumber Pembiayaan yang Dapat Digalang dan Dimanfaatkan Melalui Pelembagaan Terintegrasi

I. Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)

FLPP merupakan mekanisme bantuan pembiayaan perumahan melalui penyediaan dana jangka murah jangka Panjang yang berasal dari APBN yang dipadukan dengan dana bank penerbit KPR dengan menggunakan metode *blended financing*. Dengan menggunakan metode tersebut, diharapkan dapat menurunkan tingkat suku bunga KPR, khususnya KPR yang ditujukan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), dan dipertahankan sebesar 1 digit (persen per *annum*) sepanjang masa tenor pinjaman.

II. Tabungan Perumahan

Tabungan Perumahan merupakan pelembagaan pembiayaan perumahan dimana masyarakat melakukan kontribusi dengan membayar iuran sebelum mendapatkan KPR. Dengan kata lain, tabungan perumahan ini dapat dikategorikan sebagai salah satu konsep mobilisasi dana masyarakat. Pada dasarnya, tabungan perumahan dapat diklasifikasikan menjadi 3 jenis, yaitu Tabungan Wajib Perumahan (*compulsory saving*), Perjanjian Tabungan Uang Muka dan Cicilan (*contractual saving*), dan tabungan sukarela perumahan (*voluntary saving for housing*).

Pada 24 Maret 2016 yang lalu, program tabungan wajib di bidang perumahan telah disahkan melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat. Program ini direncanakan mulai beroperasi pada 2019 dan diharapkan akan mulai dapat memberi manfaat kepada masyarakat (pesertanya) pada tahun 2020. Program Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera) merupakan salah satu program strategis pemerintah yang diharapkan akan menjadi program andalan pemerintah dalam hal pembiayaan perumahan, khususnya bagi MBR.

Kehadiran pemerintah juga dapat dilibatkan dalam mekanisme *contractual saving*, seperti memberi insentif atas nilai uang yang ditabung oleh masyarakat. Nilai uang tersebut kemudian dapat digunakan sebagai uang muka dalam memanfaatkan fasilitas

kredit LJK (bank) dengan fitur-fitur tambahan, misalnya suku bunga KPR yang lebih rendah, masa pinjaman lebih lama, dan sebagainya.

III. *Dana Jangka Panjang (DJP)*

Pembiayaan perumahan juga dapat mendayagunakan berbagai macam potensi dana-dana jangka panjang yang ada di Indonesia. Beberapa contoh dana jangka panjang yang dapat didayagunakan, antara lain: dana haji, dana asuransi, dana pensiun, dana jaminan sosial, maupun dana asuransi TNI/Polri. Penempatan dana jangka panjang pada instrumen keuangan terkait pembiayaan perumahan diharapkan dapat mengatasi *mismatch* yang terjadi. Namun, konsep semacam ini masih memerlukan langkah-langkah untuk menjembatani sebelum sampai pada implementasi, antara lain dengan merevisi peraturan perundangan yang mengatur mengenai penempatan dana-dana tersebut atau dengan menerbitkan instruksi presiden.

B. Lembaga Keuangan Bank dan Lembaga Keuangan Bukan Bank (Koperasi dan *Multifinance*)

Dalam rangka memperluas akses bagi MBR pada lembaga pembiayaan, pemerintah sebagai fasilitator dapat bekerjasama dengan Lembaga Keuangan Bank (LKB), misalnya saja dengan bank umum nasional, Bank Pembangunan Daerah (BPD), maupun Bank Perkreditan Rakyat (BPR). Selain itu, pemerintah juga dapat menjalin kerjasama dengan Lembaga Keuangan Bukan Bank (LKBB), misalnya dengan koperasi atau lembaga *multifinance*.

C. Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan (PPSP)

Peran PT Sarana Multigriya Finansial (PT SMF) sebagai lembaga PPSP di Indonesia perlu dioptimalkan, baik melalui penambahan Penyertaan Modal Negara (PMN) ataupun revisi Perpres No. 1 Tahun 2008. Penambahan PMN pada PT SMF bertujuan untuk meningkatkan likuiditasnya. Sementara itu, revisi Perpres No. 1 Tahun 2008 bertujuan khususnya untuk merevisi mengenai batas waktu pemberian fasilitas likuiditas perumahan bagi LKB. Hal ini dapat dilakukan mengingat PT SMF memiliki peran sebagai *intermediary* jangka panjang belum optimal.

D. Pemanfaatan Dana Non-APBN/APBD

Sumber dana untuk pembiayaan perumahan tidak hanya mencakup pemanfaatan APBN dan APBD saja, tetapi juga dapat mendayagunakan sumber dana di luar itu, misalnya dana dari perusahaan-perusahaan milik negara maupun swasta. Sumber dana tersebut dapat dimanfaatkan melalui Program Kemitraan dan Bina Lingkungan (PKBL), *Corporate Social Responsibility* (CSR) atau Tanggung Jawab Sosial

Perusahaan (TJSP), maupun program *Public-Private Partnership* (PPP) atau Kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha (KPBU). Sumber-sumber dana tersebut dapat dioptimalkan kembali untuk pembiayaan perumahan.

E. Pemerintah Daerah Wajib Mengurus Perumahan

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah (Pemda) menjelaskan bahwa perumahan menjadi salah satu bidang yang menjadi urusan wajib pemerintah provinsi dan pemerintah kota/kabupaten. Pemda harus berperan aktif dalam rangka pemenuhan kebutuhan rumah, baik dari sisi *supply* maupun *demand*.

Dari sisi *supply*, peran aktif pemerintah daerah dapat berupa:

- i. Pemberian kemudahan dalam perizinan;
- ii. Penyediaan PSU;
- iii. Perintisan (penyediaan) *land banking*; dan
- iv. Penetapan zonasi untuk rumah sejahtera.

Sedangkan dari sisi *demand*, Pemda berperan mengalokasikan APBD untuk perumahan bagi MBR sebagai pendamping bantuan pembiayaan yang diberikan oleh pemerintah. Dalam upaya menjaga pemberian bantuan dilakukan secara akuntabel dan tepat sasaran, pemerintah pusat mengembangkan berbagai instrumen yang dapat membantu Pemda menyampaikan bantuan, salah satunya adalah *housing queue*. *Housing queue* dapat digunakan sebagai kebijakan pemberian bantuan dengan memperhatikan, di antaranya: tempat lahir, pendidikan, pekerjaan, jumlah anggota keluarga, serta pendapatan.

1.2.2 Permasalahan Pembiayaan Perumahan

Permasalahan perumahan di Indonesia pada intinya terletak pada ketimpangan antara sisi *supply* dan *demand*. Permintaan (kebutuhan) rumah di Indonesia semakin tahun semakin meningkat, sementara ketersediaan rumah tidak dapat mengimbangi peningkatan tersebut. Beberapa faktor yang menyebabkan ketimpangan ini, di antaranya adalah keterbatasan lahan, kebijakan yang kurang efektif, kemampuan pelaku usaha, serta mahalnya bahan baku dan konstruksi rumah. Dari sisi permintaan, ketika diperhadapkan dengan penyediaan rumah terbatas (yang menyebabkan harga rumah semakin mahal), kemampuan masyarakat membeli rumah menjadi terbatas. Selain itu, dari sisi pembiayaan, sudah cukup banyak lembaga jasa keuangan yang menawarkan pembiayaan perumahan, namun kurang “ramah” bagi para masyarakat berpenghasilan rendah yang memiliki sumber daya terbatas.

1. Permasalahan Sisi *Supply* (Penawaran)

Pertumbuhan dan pembangunan wilayah yang kurang memperhatikan keseimbangan bagi kepentingan masyarakat berpenghasilan rendah mengakibatkan kesulitan masyarakat untuk memperoleh rumah yang layak dan terjangkau. Pembangunan sektor perumahan dan kawasan permukiman di Indonesia hingga saat ini masih menghadapi sejumlah kendala antara lain:

- a. Keterbatasan lahan untuk pembangunan perumahan dan kawasan permukiman
- b. Kenaikan harga tanah yang cukup tinggi dari tahun ke tahun
- c. Proses perijinan yang belum efisien dan efektif
- d. Penyediaan sarana, prasarana dan utilitas perumahan dan kawasan permukiman yang kurang memadai

2. Permasalahan Sisi *Demand* (Permintaan)

Dari sisi permintaan, sebagian besar masyarakat Indonesia mempunyai tingkat penghasilan yang rendah. Hal ini bertolak belakang dengan biaya produksi rumah yang cukup besar, akibatnya daya beli masyarakat menjadi rendah. Selain itu, sumber dana lembaga keuangan yang digunakan untuk membiayai kredit kepemilikan rumah (KPR) sebagian besar berasal dari dana tabungan masyarakat. Kurang optimalnya mobilisasi dan pemanfaatan sumber pembiayaan dan jangka panjang menyebabkan adanya *mismatch* sumber pembiayaan. Dengan demikian lembaga keuangan lebih cenderung menerbitkan KPR dengan jangka waktu pinjaman yang relative pendek dan suku bunga yang tinggi. Hal-hal tersebut menyebutkan masyarakat kesulitan untuk mendapatkan pembiayaan perumahan yang terjangkau.

Mekanisme pembiayaan perumahan yang diberikan oleh lembaga keuangan pada umumnya mengikuti mekanisme pasar dengan menganut prinsip kehati-hatian sesuai dengan ketentuan Peraturan Bank Indonesia (PBI). Di satu sisi, peraturan ini bermaksud untuk menurunkan tingkat risiko perbankan dalam memberi kredit. Di sisi lain, hal ini mempersulit masyarakat untuk mengakses sumber pembiayaan khususnya bagi masyarakat berpenghasilan tidak tetap yang bekerja atau berusaha di sektor informal karena tingginya faktor risiko yang harus ditanggung LJK.

Tantangan lain adalah mengenai pemberdayaan Pemda dalam pembiayaan perumahan, karena sampai saat ini Pemda umumnya lebih fokus pada sisi pendanaan (pembangunan infrastruktur/*supply*) saja. Keterlibatan Pemda dapat

melalui penerbitan obligasi maupun pelembagaan BLUD pembiayaan perumahan. Melalui BLUD, dananya dapat dikelola secara bergulir dengan prinsip *good governance*, sehingga dapat memberi manfaat bagi masyarakat.

2 TUJUAN DAN SASARAN STRATEGIS

2.1 Tujuan

Tujuan bidang pelaksanaan pembiayaan perumahan tahun 2020-2024 adalah untuk meningkatkan daya beli dan aksesibilitas MBR ke lembaga-lembaga pembiayaan perumahan yang didukung sistem pembiayaan perumahan jangka panjang yang berkelanjutan, efisien, dan akuntabel.

2.2 Sasaran Strategis

Sasaran strategis pembiayaan perumahan 2020-2024 bidang pelaksanaan pembiayaan perumahan adalah sebagai berikut.

1. Terlaksananya penyusunan dan diseminasi norma, peraturan, dan kriteria (NPK) di bidang pembiayaan perumahan, termasuk atas turunan peraturan perundang-undangan mengenai perumahan dan kawasan permukiman;
2. Meningkatnya jumlah masyarakat, khususnya MBR, yang dapat mengakses lembaga pembiayaan perumahan melalui pilihan-pilihan skema pembiayaan yang semakin sesuai, terjangkau, cepat, dan berkelanjutan;
3. Terlaksananya dukungan dan fasilitasi pengembangan pasar pembiayaan primer perumahan dan pasar pembiayaan sekunder perumahan, termasuk penambahan dana PMN pada PPSP, dan mendorong penerbitan regulasi yang mendukung pemanfaatan dana jangka panjang untuk pembiayaan perumahan;
4. Terlaksananya operasionalisasi Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera);
5. Meningkatnya peran/partisipasi dan kapasitas LKB, LKBB, dan pemangku kepentingan (*stakeholders*) pembiayaan perumahan dengan tetap memperhatikan prinsip *good governance*;
6. Berkembangnya bantuan pembiayaan perumahan yang semakin efisien dan efektif; dan
7. Meningkatnya penempatan dana jangka panjang (dana haji, dana asuransi, dana pensiun, dana jaminan sosial, dan dana Tabungan Wajib Perumahan TNI/Polri) pada instrumen keuangan pembiayaan perumahan.

3 ARAH KEBIJAKAN DAN STRATEGI

Direktorat Pelaksanaan Pembiayaan Perumahan akan menempuh upaya-upaya yang komprehensif dan terintegrasi untuk mengoperasikan tujuan dan sasaran melalui penetapan kebijakan, program dan kegiatan dengan memperhatikan kondisi lingkungan internal dan eksternal organisasi. Keberhasilan pencapaian sasaran strategis Direktorat Pelaksanaan Pembiayaan Perumahan sangat dipengaruhi oleh arah kebijakan dan dukungan sumber daya yang memadai serta dukungan proaktif dari berbagai pihak terkait.

3.1 Arah Kebijakan Pelaksanaan Pembiayaan Perumahan

Arah kebijakan pembiayaan perumahan tahun 2020-2024 adalah sebagai berikut.

1. Pengembangan regulasi dan kebijakan untuk menciptakan iklim yang kondusif, serta koordinasi pelaksanaan kebijakan di tingkat pusat dan daerah.
2. Terkait dengan KPR Rumah Umum
 - a. Peningkatan penerbitan KPR-FLPP Rumah Umum baik untuk rumah tapak maupun rumah susun;
 - b. Pengembangan skema pembiayaan perumahan yang lebih terjangkau, efisien, dan akuntabel.
3. Peningkatan peran lembaga pembiayaan sekunder, baik melalui peningkatan nilai sekuritisasi aset, penerbitan obligasi, dan pemberian pinjaman (*financing*).
4. Operasionalisasi program Tapera, termasuk operasionalisasi BP Tapera, penerbitan peraturan pelaksana program, dan mendorong integrasi Tapera dalam Sistem Jaminan Sosial Nasional (SJSN).
5. Penempatan sumber dana, baik dana jangka panjang (dana haji, dana asuransi, dana jaminan sosial, dan dana TWP TNI/Polri) maupun dana KPBU pada instrumen keuangan yang mendukung pembiayaan perumahan.
6. Peningkatan peran serta Pemda dalam pembiayaan perumahan, khususnya melalui dorongan penerbitan obligasi daerah dan BLUD pembiayaan perumahan melalui sosialisasi, fasilitasi, advokasi, dan penyiapan kelembagaan.

3.2 Arah Strategi Pelaksanaan Pembiayaan Perumahan

Secara umum, strategi yang diterapkan oleh Direktorat Pelaksanaan Pembiayaan Perumahan adalah sebagai berikut:

1. Sisi Permintaan (*Demand Side*)
 - a. Pemantapan sistem pembiayaan primer dan sekunder perumahan dalam rangka mewujudkan pembiayaan perumahan yang murah, termasuk

- ### 3.3 Kerangka Regulasi

1. Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara;
3. Undang-undang Nomor 25 Tahun 2004 Tentang Sistem perencanaan Pembangunan Nasional;
4. Undang-undang Nomor 39 Tahun 2008 tentang kementerian Negara;
5. Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;

6. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun;
7. Undang-undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat;
8. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Kewenangan antara Pemerintah, Pemerintah Provinsi, dan Pemerintah Kabupaten/Kota;
9. Peraturan Presiden Nomor 29 Tahun 2014 tentang Sistem Akuntabilitas Kinerja Instansi Pemerintah;
10. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2015 tentang Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur;
11. Peraturan Presiden Nomor 135 Tahun 2018 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 15 Tahun 2015 tentang Kementerian Umum dan Perumahan Rakyat;
12. Peraturan Menteri Perencanaan Pembangunan Nasional/Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Nasional Nomor 1 Tahun 2014 tentang Penyusunan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional 2015-2019;
13. Peraturan Menteri Perencanaan Pembangunan Nasional/Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Nasional Nomor 4 Tahun 2015 tentang Tata Cara Pelaksanaan Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur;
14. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 15/PRT/M/2015 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 03/PRT/M/2019 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 13 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat;
15. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor: 21/PRT/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor: 26/PRT/M/2016 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor: 21/PRT/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah;
16. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor: 18/PRT/M/2017 tentang Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan.

3.4 Kerangka Kelembagaan

3.4.1 Tugas

Direktorat Pelaksanaan Pembiayaan Perumahan mempunyai tugas melaksanakan penyiapan perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pelaksanaan pembiayaan infrastruktur perumahan, kemudahan dan bantuan pembiayaan perumahan.

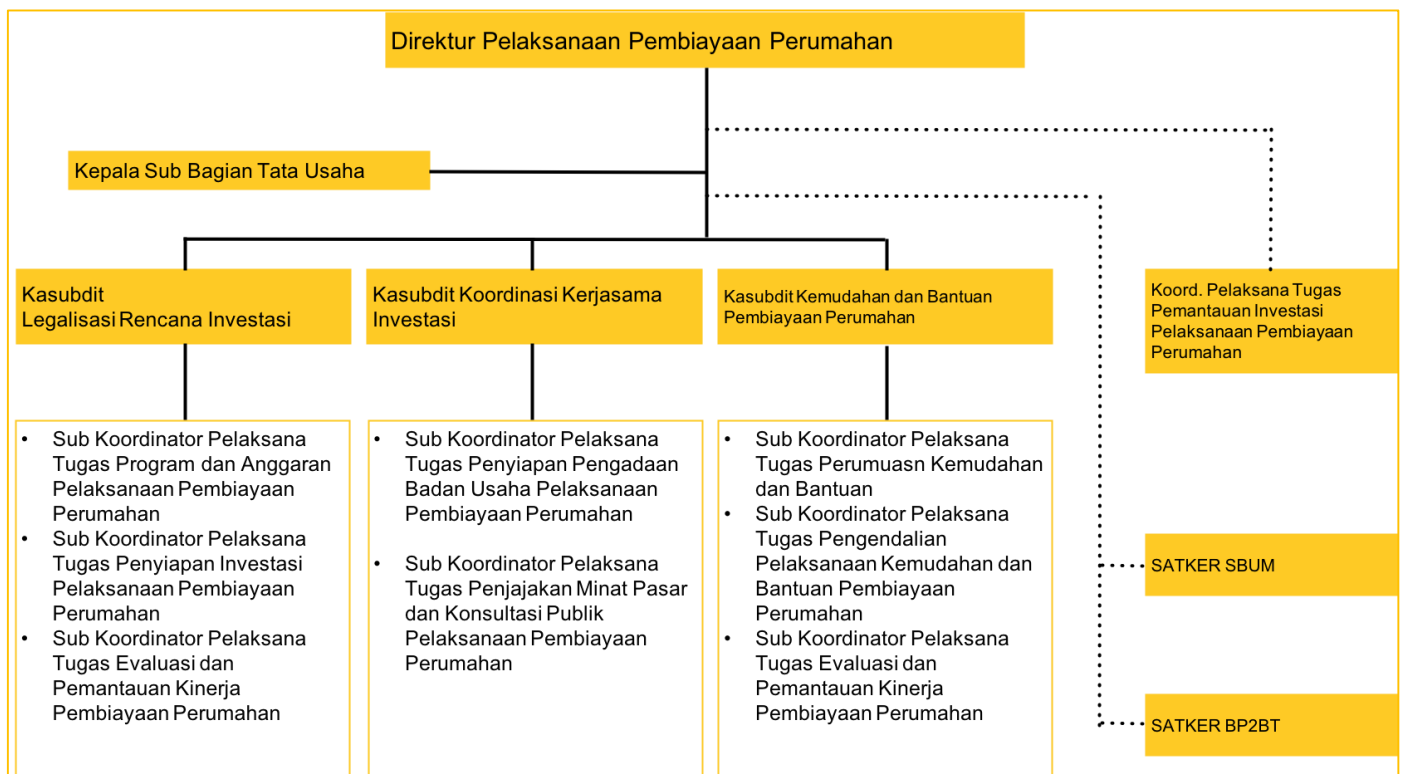
3.4.2 Fungsi

Direktorat Pelaksanaan Pembiayaan Perumahan menyelenggarakan fungsi sebagai berikut:

- a. Penyiapan perumusan kebijakan di bidang pelaksanaan pembiayaan infrastruktur perumahan, serta kemudahan dan bantuan pembiayaan perumahan;
- b. Pelaksanaan kebijakan di bidang pelaksanaan pembiayaan infrastruktur perumahan, serta kemudahan dan bantuan pembiayaan perumahan;
- c. Koordinasi dan sinkronisasi di bidang pelaksanaan pembiayaan infrastruktur perumahan, serta kemudahan dan bantuan pembiayaan perumahan;
- d. Penyiapan penetapan sumber pendanaan dan skema pembiayaan di bidang pelaksanaan pembiayaan infrastruktur perumahan, serta kemudahan dan bantuan pembiayaan perumahan;
- e. Pelaksanaan percepatan kerja sama pemerintah dan badan usaha di bidang pelaksanaan pembiayaan infrastruktur perumahan
- f. Penyiapan penyusunan norma, standar, prosedur, dan kriteria di bidang pelaksanaan pembiayaan infrastruktur perumahan, serta kemudahan dan bantuan pembiayaan perumahan;
- g. Pemberian bimbingan teknis dan supervisi di bidang pelaksanaan pembiayaan infrastruktur perumahan, serta kemudahan dan bantuan pembiayaan perumahan;
- h. Pelaksanaan pemantauan, evaluasi, dan pelaporan di bidang pelaksanaan pembiayaan infrastruktur perumahan, serta kemudahan dan bantuan pembiayaan perumahan; dan
- i. Pelaksanaan urusan tata usaha dan rumah tangga direktorat.

3.5 Struktur Organisasi

Struktur organisasi unit kerja Direktorat Pelaksanaan Pembiayaan Perumahan sebagaimana tugas dan fungsi yang telah diuraikan di atas adalah sebagai berikut.



Sumber: PermenPUPR No 13/PRT/M/2020

Dalam rangka melaksanakan tugas dan fungsi yang diamanatkan, maka Direktorat Pelaksanaan Pembiayaan Perumahan memerlukan manajemen organisasi berupa struktur organisasi yang kuat dan saling mendukung sehingga pendistribusian tugas dan fungsi dapat berjalan dengan baik. Struktur organisasi beserta tugas dan fungsinya adalah sebagai berikut:

1. Subdirektorat Legalisasi Rencana Investasi;

a. Tugas

Subdirektorat Legalisasi Rencana Investasi mempunyai tugas melaksanakan penyiapan bahan perumusan kebijakan, pelaksanaan kebijakan, koordinasi dan sinkronisasi, penyiapan penetapan sumber pendanaan dan skema pembiayaan, penyiapan bahan penyusunan norma, standar, prosedur, dan kriteria, pemberian bimbingan teknis dan supervisi, serta pelaksanaan pemantauan, evaluasi, dan pelaporan pelaksanaan legalisasi rencana investasi di bidang pelaksanaan pembiayaan infrastruktur perumahan, kemudahan dan bantuan pembiayaan perumahan.

b. Susunan organisasi Subdirektorat Legalisasi Rencana Investasi

Susunan organisasi Subdirektorat Legalisasi Rencana Investasi terdiri atas Kelompok Jabatan Fungsional

2. Subdirektorat Koordinasi Kerja Sama Investasi;
 - a. Tugas
Subdirektorat Koordinasi Kerja Sama Investasi mempunyai tugas melaksanakan penyiapan bahan perumusan kebijakan, pelaksanaan kebijakan, koordinasi dan sinkronisasi, pelaksanaan percepatan kerja sama pemerintah dan badan usaha, penyiapan bahan penyusunan norma, standar, prosedur, dan kriteria, pemberian bimbingan teknis dan supervisi, serta pelaksanaan pemantauan, evaluasi, dan pelaporan pelaksanaan koordinasi kerja sama investasi di bidang pelaksanaan pembiayaan infrastruktur perumahan.
 - b. Susunan organisasi Subdirektorat Koordinasi Kerja Sama Investasi
Susunan organisasi Subdirektorat Koordinasi Kerja Sama Investasi terdiri atas Kelompok Jabatan Fungsional.
3. Subdirektorat Subdirektorat Kemudahan dan Bantuan Pembiayaan Perumahan;
 - a. Tugas
Subdirektorat Kemudahan dan Bantuan Pembiayaan Perumahan mempunyai tugas melaksanakan penyiapan bahan perumusan kebijakan, pelaksanaan, koordinasi dan sinkronisasi, penyiapan bahan penyusunan norma, standar, prosedur, dan kriteria, pemberian bimbingan teknis dan supervisi, serta pelaksanaan pemantauan, evaluasi, dan pelaporan di bidang kemudahan dan bantuan pembiayaan perumahan.
 - b. Susunan organisasi Subdirektorat Kemudahan dan Bantuan Pembiayaan
Susunan organisasi Subdirektorat Kemudahan dan Bantuan Pembiayaan Perumahan terdiri atas Kelompok Jabatan Fungsional.
4. Subbagian Tata Usaha.
 - a. Tugas
Subbagian Tata Usaha mempunyai tugas melakukan pelaksanaan urusan administrasi kepegawaian, administrasi keuangan, administrasi barang milik negara, tata persuratan, kearsipan, kerumahtanggaan, koordinasi data dan informasi, serta koordinasi administrasi penerapan sistem pengendalian intern direktorat.

4 TARGET KINERJA DAN PENDANAAN

4.1 Target Kinerja

Target Kinerja Direktorat Pelaksanaan Pembiayaan Perumahan terdiri dari target sasaran kegiatan dan target indikator kegiatan. Target sasaran kegiatan dan indikator kegiatan terlampir.

4.2 Target Pendanaan

Kebutuhan pendanaan program dukungan manajemen pelaksanaan pembiayaan perumahan tahun 2020-2024 diperkirakan sebesar Rp. 229.197.000.000,00 dan kebutuhan pendanaan program perumahan dan kawasan permukiman pelaksanaan pembiayaan perumahan tahun 2020-2024 diperkirakan sebesar Rp. 3.043.299.000.000,00 sehingga total kebutuhan sebesar Rp. 3.272.496.000.000,00. Kebutuhan besaran anggaran ini direncanakan dipenuhi melalui Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara selama kurun waktu 5 (lima) tahun. **Total kebutuhan pendanaan terlampir.**

5 PENUTUP

Rencana Strategis Direktorat Pelaksanaan Pembiayaan Perumahan Tahun 2020-2024 merupakan arahan dasar yang dijabarkan secara operasional oleh masing-masing Subdirektorat di lingkungan Direktorat Pelaksanaan Pembiayaan Perumahan dalam rangka menyusun dan merencanakan kegiatan untuk 5 tahun kedepan. Sehingga sasaran kegiatan yang ingin dicapai dapat terlaksana sesuai dengan target kinerja yang telah ditetapkan.

Renstra ini bertujuan untuk mengarahkan Direktorat Pelaksanaan Pembiayaan Perumahan agar dapat melaksanakan tugasnya secara optimal guna mendukung pemenuhan hak dasar masyarakat khususnya Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) untuk bisa bertempat tinggal yang layak melalui sistem pembiayaan perumahan yang dapat terjangkau bagi MBR.

Diharapkan Renstra ini tidak bersifat kaku dan selalu terbuka untuk dapat disempurnakan apabila diperlukan. Hal ini mengacu kepada prinsip perencanaan pembangunan nasional yang merupakan proses yang sistematis dan berkelanjutan sehingga bersifat adaptif terhadap lingkungan strategi yang senantiasa mengalami perubahan.

LAMPIRAN

I. Target Pendanaan

**MATRIKS KINERJA DAN PENDANAAN KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT
PROGRAM PEMBIAYAAN INFRASTRUKTUR PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN TAHUN 2020-2024**

Unit Kerja : Direktorat Pelaksanaan Pembiayaan Perumahan

PROGRAM/ KEGIATAN	SASARAN STRATEGIS (IMPACT)/SASARAN PROGRAM (OUTCOME)/SASARAN KEGIATAN/OUTPUT/INDIKATOR		SATUAN	TARGET						ANGGARAN (Juta Rupiah)					
				2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL	2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
PROGRAM 5: DUKUNGAN MANAJEMEN															
PELAKSANA: Direktorat Pelaksanaan Pembiayaan Infrastruktur Perumahan									9,150	14,250	60,159	70,663	74,975	229,197	
	OUTPUT KEGIATAN :														
1	Perencanaan dan Penganggaran Investasi Pembiayaan Perumahan		Rekomendasi Kebijakan	2	1	1	1	1	6	600	500	750	1,000	1,000	3,850
	1	Jumlah Penyusunan Perencanaan dan Penganggaran Investasi Pembiayaan Perumahan	Rekomendasi Kebijakan	1	1	1	1	1	5	300	500	750	1,000	1,000	3,550
	2	Jumlah Penyusunan identifikasi Proyek KPBUI Investasi Pembiayaan Perumahan	Rekomendasi Kebijakan	1	0	0	0	0	1	300	0	0	0	0	300
2	Studi Pendahuluan Investasi Pembiayaan Perumahan		Rekomendasi Kebijakan	1	1	1	1	1	5	400	1,000	2,750	3,000	3,000	10,150
	1	Jumlah Penyusunan Studi Pendahuluan Investasi Pembiayaan Perumahan	Rekomendasi Kebijakan	1	1	1	1	1	5	400	1,000	2,750	3,000	3,000	10,150
3	Pra Studi Kelayakan Investasi Pembiayaan Perumahan		Rekomendasi Kebijakan	3	2	2	2	2	11	1,750	5,750	30,000	35,000	36,500	109,000
	1	Jumlah Penyusunan Kajian Awal Pra Studi Kelayakan Investasi Pembiayaan Perumahan	Rekomendasi Kebijakan	2	2	1	1	1	7	875	5,750	15,000	17,500	18,250	57,375
	2	Jumlah Penyusunan Kajian Akhir Pra Studi Kelayakan Investasi Pembiayaan Perumahan	Rekomendasi Kebijakan	1	0	1	1	1	4	875	0	15,000	17,500	18,250	51,625
4	Dukungan Kerja Sama Pelaksanaan Investasi Pembiayaan Perumahan		Rekomendasi Kebijakan	2	1	2	2	2	9	1,250	750	2,500	3,000	4,000	11,500
	1	Jumlah Penyiapan Dukungan Kerja Sama Investasi Pembiayaan Perumahan	Rekomendasi Kebijakan	2	1	2	2	2	9	1,250	750	2,500	3,000	4,000	11,500
5	Proyek KPBUI Perumahan yang siap dikerjasamakan		Kesepakatan	1	2	2	2	2	9	4,000	4,096	21,000	25,000	26,307	80,403
	1	Jumlah Pelaksanaan Dukungan dan Penyiapan Transaksi Pembiayaan Perumahan	Dokumen	3	2	2	2	2	11	3,500	2,096	17,000	20,000	20,307	62,903
	2	Jumlah Pelaksanaan Pendampingan dan Transaksi Pembiayaan Perumahan	Kesepakatan	1	2	2	2	2	9	500	2,000	4,000	5,000	6,000	17,500
6	NSPK Investasi Pembiayaan Perumahan		NSPK	0	1	1	1	1	4	0	1,000	500	500	500	2,500
	1	Jumlah Perumusan NSPK Investasi Pembiayaan Perumahan	NSPK	0	1	1	1	1	4	0	1,000	500	500	500	2,500
7	Pemantauan dan Evaluasi Pelaksanaan Investasi Pembiayaan Perumahan		Laporan	1	1	1	1	1	5	1,000	854	2,359	2,863	3,500	10,576
	1	Pelaksanaan Pemantauan dan Evaluasi Pelaksanaan Investasi Pembiayaan Perumahan	Laporan	1	1	1	1	1	5	1,000	854	2,359	2,863	3,500	10,576
8	Kinerja Direktorat Pelaksanaan Pembiayaan Perumahan		Laporan	1	1	1	1	1	5	150	300	300	300	168	1,218
	1	Penyusunan Laporan Kinerja Direktorat Pelaksanaan Pembiayaan Infrastruktur Perumahan	Laporan	1	1	1	1	1	5	150	300	300	300	168	1,218

PROGRAM : PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN																
PELAKSANA: Direktorat Pelaksanaan Pembiayaan Perumahan									1,307,732	1,640,312	40,448	26,480	28,328	3,043,299		
	OUTPUT KEGIATAN :															
1	Kebijakan Bantuan Pembiayaan Perumahan			Rekomendasi Kebijakan	4	4	5	5	5	23	3,250	3,250	7,100	7,760	8,486	29,846
	1	Jumlah Perumusan Kebijakan Pendanaan dan Sistem Pembiayaan Perumahan		Rekomendasi Kebijakan	3	2	2	2	2	11	2,500	1,500	4,400	4,840	5,324	18,564
	2	Jumlah Penyusunan dan Penyiapan Penandatanganan Kerja Sama Pelaksanaan Bantuan Pembiayaan Perumahan		Rekomendasi Kebijakan	1	1	2	2	2	8	750	1,000	2,200	2,420	2,662	9,032
	3	Jumlah Pelaksanaan Koordinasi dan Sinkronisasi Pendanaan dan Sistem Pembiayaan Perumahan		Rekomendasi Kebijakan	0	1	1	1	1	4	0	750	500	500	500	2,250
2	NSPK Pengembangan Skema Pembiayaan Perumahan			NSPK	1	1	2	2	2	8	750	750	2,200	2,420	2,662	8,782
	1	Jumlah Perumusan NSPK Pengembangan Skema Pembiayaan Perumahan		NSPK	1	1	2	2	2	8	750	750	2,200	2,420	2,662	8,782
3	Pemantauan dan Evaluasi Kebijakan Pendanaan dan Sistem Pembiayaan Perumahan			Laporan	4	2	2	2	2	12	3,850	1,750	8,648	8,800	9,680	32,728
	1	Jumlah Pemantauan dan Evaluasi Kebijakan Pendanaan dan Sistem Pembiayaan Perumahan		Laporan	4	2	2	2	2	12	3,850	1,750	8,648	8,800	9,680	32,728
4	Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan			Rumah Tangga	31,823	39,684	312	0	0	71,819	1,289,782	1,624,562	10,000	0	0	2,924,343
	1	Jumlah Penyaluran Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan		Rumah Tangga	31,823	39,684	312	-	-	71,819	1,289,782	1,624,562	10,000	0	0	2,924,343
5	Fasilitasi Subsidi Selisih Bunga dan Bantuan Uang Muka			Layanan	1	1	1	1	1	5	5,000	4,500	4,500	4,500	4,500	23,000
	1	Jumlah Pelaksanaan Fasilitasi Subsidi Selisih Bunga dan Bantuan Uang Muka		Layanan	1	1	1	1	1	5	5,000	4,500	4,500	4,500	4,500	23,000
		SSB (BA.999.07)		Rumah Tangga	175,000	100,000	0	0	0	275,000	4,657,982	5,969,486	4,930,376	4,865,899	4,804,866	25,228,609
		SBUM (BA.999.07)		Rumah Tangga	263,000	157,500	200,000	220,000	220,000	1,060,500	1,064,000	945,000	1,200,000	1,320,000	1,320,000	5,849,000
6	Fasilitasi Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan			Layanan	1	1	1	0	0	3	4,500	5,000	5,000	0	0	14,500
	1	Jumlah Pelaksanaan Fasilitasi Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan		Layanan	1	1	1	0	0	3	4,500	5,000	5,000			14,500
7	Fasilitasi Pembiayaan Perumahan			Kegiatan	1	1	1	1	1	5	600	500	3,000	3,000	3,000	10,100
	1	Jumlah Pelaksanaan Fasilitasi Pembiayaan Perumahan		Kegiatan	1	1	1	1	1	5	600	500	3,000	3,000	3,000	10,100
		SMF (Dana Masyarakat)		Rumah Tangga	8,460	10,000	10,000	10,000	11,540	50,000						
		Tapera (Dana Masyarakat)		Rumah Tangga	50,000	75,000	100,000	125,000	150,000	500,000						

II. Target Kinerja Bantuan Pembiayaan Perumahan

URAIAN	2020		2021		2022		2023		2024		TOTAL	
	Unit	Rp Juta	Unit	Rp Juta	Unit	Rp Juta	Unit	Rp Juta	Unit	Rp Juta	Unit	Rp
Tingkat Aksesibilitas Rumah Tangga Berpenghasilan Rendah Terhadap Kemudahan dan/atau Bantuan Pembiayaan Perumahan												
Bantuan/Kemudahan Suku Bunga Pembiayaan Perumahan (FLPP)	102,000	11,001,550,000	140,000	15,854,537,676	150,000	16,986,938,513	150,000	16,986,987,844	150,000	16,987,038,656	692,000	77,817,052,690
Jumlah Verifikasi Permohonan Bantuan Pembiayaan	102,000	1,550,000	140,000	1,596,500	150,000	1,644,395	150,000	1,693,727	150,000	1,744,539	692,000	8,229,161
Jumlah Rumah Yang Dibiayai	102,000	11,000,000,000	140,000	15,852,941,176	150,000	16,985,294,118	150,000	16,985,294,118	150,000	16,985,294,118	692,000	77,808,823,529
Bantuan/Kemudahan Uang Muka Pembiayaan Perumahan (BP2BT)	312	10,000,000	17,500	700,000,000	17,500	700,000,000	17,500	700,000,000	17,500	700,000,000	70,312	2,810,000,000
Fasilitasi Sumber Pembiayaan Perumahan Primer, Sekunder dan Tapera (SMF dan Tapera)	8,460	3,000,000	53,750	3,000,000	59,040	3,000,000	65,630	3,000,000	74,620	3,000,000	261,500	15,000,000
KPBU Perumahan	1	4,000,000	5	28,500,000	6	35,900,000	10	20,500,000	5	30,700,000	27	119,600,000
KEBUTUHAN ALOKASI ANGGARAN APBN	110,773	11,018,550,000	211,255	16,586,037,676	226,546	17,725,838,513	233,140	17,710,487,844	242,125	17,720,738,656	1,023,839	80,761,652,690

III. Target Kinerja KPBU

PIPELINE KPBU SEKTOR PERUMAHAN TAHUN 2020-2024

Tahapan KPBU	2020		2021		2022		2023**)		2024**)	
	Proyek	Alokasi Pendanaan	Proyek	Alokasi Pendanaan	Proyek	Alokasi Pendanaan	Proyek	Alokasi Pendanaan	Proyek	Alokasi Pendanaan
Identifikasi	8	3,200	7	2,800	4	1,600	6	2,400	6	2,400
DPP	7	21,000	7	21,000	7	21,000	6	18,000	6	18,000
PDF/FBC	2	4,000	6	12,000	7	14,000	7	14,000	6	12,000
LELANG/TRANSAKSI	2	1,000	6	3,000	7	3,500	7	3,500	6	3,000
TANAH	-	-	1	-	6	-	8	-	7	-
KONTRUKSI	-	-	1	300	6	1,800	8	2,400	7	2,100
OPERASI (AP) ***	-	-	-	-	-	-	2	169,161	6	1,703,747
Estimasi Kebutuhan Pendanaan (dalam ratus ribuan)	19	29,200	28	39,100	37	41,900	44	209,461	44	1,741,247

Keterangan :

*) Asumsi Kebutuhan Anggaran:

- 1) Biaya Identifikasi per lokasi sebesar 400jt
- 2) Biaya DPP per lokasi sebesar 3 M
- 3) Biaya PDF/FBC per lokasi sebesar 2 M
- 4) Biaya Pendampingan Transaksi per lokasi sebesar 500jt
- 5) Biaya Movev/ pendampingan kontruksi per lokasi sebesar 300jt

**) Identifikasi dan DPP di 2023-2024 untuk penyiapan Proyek KPBU 2025-2030

***) Untuk alokasi anggaran operasi diambil dari Ditjen Penyediaan Perumahan untuk pembayaran AP

****) Untuk Identifikasi dan DPP Tahun 2024 merupakan rencana project untuk RPJMN 2025-2029 Untuk Identifikasi dan DPP Tahun 2024 merupakan

**TAHAPAN *PROJECT* KPB 2020-2024 SEKTOR PERUMAHAN BERDASARKAN
KESIAPAN DOKUMEN**

Program Kegiatan		Lokasi	Target	Total	Tahap KPB KPB					
				(Rp Miliar)	Identifikasi	DPP	PDF/ FBC	Lelang/ Transaksi	Tanah	Konstruksi
Jumlah rusun MBR/ASN/TNI/POLRI/ TOD/Milenial:		34 Provinsi (Kawasan Metropolitan, Kawasan Industri, Ibukota Baru)	500,000	345,600						
KPB Perumahan Perkotaan/Metropolitan			244,000	184,800						
1	Perumahan Ujung Berung, Bandung	Jawa Barat	2,189	1,100	2019	2019	2020	2020	2021	2021
2	Jabodetabek	Jabodetabek	234,811	179,500	2020	2020	2021	2021	2022	2022
3	Medan	Sumatera Utara	2,000	1,200	2020	2021	2022	2022	2023	2023
4	Semarang	Jawa Tengah	1,000	600	2020	2020	2021	2021	2022	2022
5	Surabaya	Jawa Timur	1,000	600	2020	2022	2023	2023	2024	2024
6	Makassar	Sulawesi Selatan	1,250	750	2020	2022	2023	2023	2024	2024
7	Pontianak	Kalimantan Barat	750	450	2023	2023	2024	2024	2025	2025
8	Batam	Kepulauan Riau	1,000	600	2019	2020	2021	2021	2022	2022
KPB Perumahan KEK			15,000	9,000						
1	Sei Mangkei, Sumut	Sumatera Utara	3,000	1,800	2019	2020	2020	2020	2023	2023
2	Tanjung Lesung, Banten	Banten	3,000	1,800	2020	2020	2021	2021	2022	2022
3	Tanjung Api-api, Sumsel	Sumatera Selatan	2,000	1,200	2023	2023	2024	2024	2025	2025
4	Palu, Sulteng	Sulawesi Tengah	1,000	600	2022	2022	2023	2023	2024	2024
5	Bitung, Sulut	Sulawesi Utara	1,000	600	2022	2022	2023	2023	2024	2024
6	Tanjung Kelayang, Babel	Bangka Belitung	1,000	600	2021	2021	2022	2022	2023	2023
7	Arun Lokseumawe, Aceh	Aceh	1,000	600	2021	2021	2022	2022	2023	2023
8	Mandalika, NTB	NTB	500	300	2022	2022	2023	2023	2024	2024
9	Galang Batang, Kepri	Kepulauan Riau	1,000	600	2021	2021	2022	2022	2023	2023
10	MBTK, Kaltim	Kalimantan Timur	500	300	2023	2023	2024	2024	2025	2025
11	Morotai, Maluku Utara	Maluku Utara	500	300	2023	2023	2024	2024	2025	2025
12	Sorong, Papua Barat	Papua Barat	500	300	2023	2023	2024	2024	2025	2025
KPB Perumahan TOD			28,000	16,800						
1	Jabodetabek	Jabodetabek	20,000	12,000	2020	2020	2021	2021	2022	2022
2	TOD KA Makasar Pare-pare	Sulawesi Selatan	1,500	900	2021	2021	2022	2022	2023	2023
3	TOD KA Denpasar Singaraja	Bali	1,000	600	2021	2021	2022	2022	2023	2023
4	TOD KA Medan Deli Serdang	Sumatera Utara	1,500	900	2020	2020	2021	2021	2022	2022
5	TOD KA Semarang Baru	Jawa Tengah	1,500	900	2022	2022	2023	2023	2024	2024
6	Bandung	Jawa Barat	1,500	900	2021	2022	2023	2023	2024	2024
7	Palembang	Sumatera Selatan	1,000	600	2021	2021	2022	2022	2023	2023
KPB Perumahan IKN			213,000	135,000						
1	Kalimantan Timur	Kalimantan Timur	213,000	135,000	2023	2023	2024	2024	2025	2025