



ISSN:

E-ISSN:

PELAKSANAAN PROGRAM PENGEMBANGAN PERUMAHAN MELALUI SKEMA FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN (FLPP) PADA KANTOR BANK RAKYAT INDONESIA (BRI) SYARIAH CABANG PALEMBANG

*Eva Dewiwati*¹

*Achmad Aminudin*²

¹) Magister Public Administration, Faculty of Social Science And Political Science,
University of Bengkulu

²) Magister Public Administration, Faculty of Social Science And Political Science,
University of Bengkulu

¹ E-mail: dewiwatieva123@yahoo.com ² E-mail: achmad.aminudin.unib@gmail.com

ARTICLE HISTORY

Received: July 00, 00

Revised: August 00, 00

Accepted: August 00, 00

Available online: September 00, 00

KEYWORDS

*Program Pengembangan Perumahan,
Skema Fasilitas Likuiditas Pembiayaan
Perumahan*

This is an open access article under the
CC-BY-SA license



ABSTRAK

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui pelaksanaan program FLPP melalui skema pembangunan perumahan serta faktor-faktor pendukung dan penghambat program. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer dikumpulkan dari observasi dan wawancara dengan Pimpinan Cabang BRI Syariah, karyawan, pelanggan dan pengembang. Sedangkan data sekunder diperoleh dari studi pustaka, dokumentasi dan BRI Syariah Cabang Palembang. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa FLPP BRI Syariah baru melaksanakan program pada tahun 2012 dan hingga saat ini 77 telah dibangun unit rumah, artinya belum mencapai target yang ditetapkan. Faktor pendukung program ini antara lain profesional sumber daya manusia, kesiapan pelaksana bank, pengembang keandalan, nasabah yang membayar cicilan tepat waktu, dan dukungan lembaga tempat nasabah bekerja. Sedangkan faktor penghambatnya antara lain harga tanah dan bahan bangunan yang mahal, pendapatan pelanggan yang tidak memadai serta kendala yang dapat dibiayai dengan FLPP.

Untuk melaksanakan program BRI Syariah telah mengatur sumber daya manusianya dengan memberikan pendidikan dan pelatihan. Selama ini program berjalan dengan baik meskipun belum mencapai target yang diinginkan karena banyak faktor yang menghambat pelaksanaan program. Guna meminimalisir faktor penghambat tersebut maka Kemenpera perlu menurunkan margin sebesar 6%, dalam menetapkan harga Kemenpera harus memperhatikan kondisi masing-masing daerah, sosialisasi yang intens kepada masyarakat serta pembangunan sarana dan prasarana yang memadai.

ABSTRACT

The purpose of this study is to investigate the implementation of the program through a scheme FLPP residential development and the factors supporting and inhibiting the program. The data used in this study is primary data and secondary data. Primary data compiled from the observations and interviews with BRI Syariah Branch Manager, employees, customers and developers. While the secondary data obtained from the study of literature, documentation and BRI Syariah Cabang Palembang. The results of this study indicate that the new BRI Syariah FLPP implement the program in 2012 and until now has 77 houses were built, meaning not reached the set target. The factors supporting this program include human resources professional, readiness bank executive, developer of reliable, customers who pay the mortgage on time, and the support of the institution where the customer works. While inhibiting factors include the price of land and construction materials are expensive, inadequate income customers as well as the constraints that can be financed with FLPP.

To implement the program Syariah BRI has set its human resources by providing education and training. So far the program is going well despite not reaching their intended target because there are many factors inhibiting the implementation of the program. In order to minimize these inhibiting factors so Kemenpera need to lower margin of 6%, in setting prices Kemenpera should pay attention to the conditions of each region, the intense socialization to the community and constructing facilities and infrastructure are adequate.

PENDAHULUAN

Dalam menjalani kehidupannya, manusia membutuhkan tempat tinggal yang dapat melindunginya dari panas dan hujan. Tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar (basic need) disamping kebutuhan sandang dan pangan. Kebutuhan akan tempat tinggal merupakan sesuatu yang sangat vital bagi kehidupan manusia. Tanpa tempat tinggal yang cukup, manusia tidak dapat hidup secara layak.

Perumahan merupakan salah satu bentuk sarana hunian yang memiliki kaitan yang sangat erat dengan masyarakatnya. Hal ini berarti perumahan di suatu lokasi sedikit banyak mencerminkan karakteristik masyarakat yang tinggal di perumahan tersebut. (Pedoman Perencanaan Lingkungan Perumahan, 1983:24).

Kebijakan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) merupakan kebijakan Kemenpera sebagai pengganti subsidi bunga cicilan perumahan yang selama ini kita kenal. Kebijakan ini antara lain bertujuan agar terus tersedianya dana murah jangka panjang untuk membangun perumahan rakyat.

Pada tahun 2010 - 2011 pelaksanaan KPR FLPP menunjukkan progres yang menggembirakan. Selama satu tahun dana FLPP yang tersalurkan sebesar Rp 4,12 triliun untuk 124.977 unit KPR. Progres ini diharapkan akan dapat terus bertambah dalam pelaksanaan yang akan datang dengan melibatkan lebih banyak lagi bank penyalur KPR FLPP.

Berdasarkan data yang ada, sebagai perbandingan dengan skema lama FLPP, penyaluran FLPP 2011 mencapai Rp 3,7 triliun dengan jumlah 109.592 unit dan meningkat sangat tinggi dibandingkan pada 2010 yang hanya mencapai Rp 242 miliar dengan jumlah 7.959 unit. BTN menyalurkan 99,8 persen dari jumlah unit atau 93,5 persen dari total nilai penyaluran Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).

Dengan skema baru Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) yang melibatkan lebih banyak bank pelaksana dengan bunga yang lebih rendah, seharusnya diharapkan lebih banyak FLPP yang terserap. Namun, anggaran yang mencapai Rp 4,7 triliun saat ini ternyata belum terserap juga," kata Direktur Eksekutif Indonesia Properti Watch (IPW) Ali Tranghanda dalam situs resmi IPW, Selasa (4/9/2012). Periode Agustus 2012 diperkirakan realisasi FLPP baru mencapai Rp 691 miliar untuk tujuh bank besar pelaksana. Dengan sisa waktu yang ada sampai akhir 2012 agaknya mustahil untuk dapat memenuhi target penyerapan yang ada, sedangkan sisa anggaran yang ada saja masih cukup besar dari anggaran tahun lalu.

Selain itu kinerja bank-bank pelaksana seharusnya harus menjamin penyerapan FLPP yang lebih tinggi dengan adanya tambahan anggaran yang diberikan. Namun demikian berdasarkan data yang ada diperkirakan BRI Syariah masih merupakan penyalur FLPP terbesar dengan 88,7 persen per Agustus 2012. Oleh karena itu, kesiapan bank-bank pelaksana seharusnya menjadi sorotan pemerintah untuk dapat bekerja dan mempersiapkan infrastruktur dengan baik. Evaluasi terhadap kinerja perbankan seharusnya dapat dilakukan untuk memberikan pesan moral bagi bank-bank pelaksana untuk dapat bekerja lebih baik.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif dengan menggunakan analisis evaluatif. Penelitian ini dilakukan pada Kantor Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Cabang Palembang. Yang menjadi populasi dalam penelitian ini adalah Pemimpin Cabang 1 orang, Manajer Marketing 1 orang, Pegawai dan Karyawan Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah

Cabang Palembang sebanyak 38 orang serta konsumen yang mengambil perumahan tersebut sebanyak 77 orang dan 3 orang Developer. Adapun yang menjadi sampel dalam penelitian ini adalah Pemimpin Cabang BRI Syariah 1 orang, Marketing Manajer 1 orang, Karyawan BRI Syariah 4 orang, Developer 2 orang dan konsumen 8 orang. Informasi di lapangan diperoleh melalui metode wawancara mendalam, observasi, study kepustakaan dan data-data yang diperoleh dari BRI Syariah Cabang Palembang.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pelaksanaan program FLPP ini diatur dalam Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 13 Tahun 2012 tentang Pengadaan Perumahan melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera dengan dukungan FLPP dan Permenpera Nomor 14 Tahun 2012 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera dengan dukungan FLPP. Untuk mendukung pelaksanaan program tersebut Kemenpera telah bekerjasama dengan beberapa bank swasta nasional, hingga 5 Maret 2012 telah dilakukan MoU dan PKO dengan 5 (lima) bank pelaksana yaitu BNI, BRI, Mandiri, BTN dan BRI Syariah. Berikut akan disajikan hasil penelitian berdasarkan indikator-indikator pelaksanaan program FLPP pada BRI Syariah Cabang Palembang meliputi:

Kemampuan BRI Syariah Cabang Palembang dalam melaksanakan Program FLPP.

Sumber daya manusia merupakan salah satu faktor yang sangat penting dalam pelaksanaan suatu program. BRI Syariah sebagai salah satu bank pelaksana Program pengembangan perumahan melalui skema FLPP ini memiliki sumber daya manusia yang cukup baik. Hal ini

dapat kita lihat dari rata-rata pendidikan pegawai BRI Syariah adalah S-1. Untuk meningkatkan kemampuan pegawai BRI Syariah mengadakan pendidikan dan pelatihan bagi para pegawai. Dengan adanya pendidikan dan pelatihan ini para pegawai dapat melaksanakan tugasnya dengan baik.

Kesiapan BRI Syariah dalam melaksanakan Program FLPP

BRI Syariah sangat yakin dengan kemampuan yang dimilikinya, sehingga mereka siap untuk melaksanakan program FLPP. BRI Syariah juga memiliki sumber dana yang cukup kuat, hal ini seperti yang diungkapkan oleh Rulli, selaku AO BRI Syariah Cabang Palembang, yang menyatakan bahwa :

Secara knowledge dan skill sudah siap untuk melaksanakan program FLPP dan saya sangat mendukung program Kemenpera tersebut. Pernyataan ini juga didukung oleh Heni, selaku AO di BRI syariah yang mengatakan bahwa :

Saya siap untuk melaksanakan program yang telah ditetapkan oleh Kemenpera dan saya sangat mendukung program tersebut, karena tanpa dukungan dari bank pelaksana maka program tersebut tidak akan berjalan seperti yang diharapkan.

Pernyataan menunjukkan bahwa secara umum, pegawai dan pemimpin cabang BRI Syariah Palembang siap untuk melaksanakan dan mendukung program yang telah ditetapkan oleh Kemenpera yaitu menyalurkan dana kepada masyarakat yang belum memiliki rumah untuk mendapatkan KPR melalui program FLPP sesuai dengan persyaratan yang telah ditetapkan. Jumlah dana yang sudah disalurkan oleh BRI Syariah sebesar Rp 5.400.000.000,- Besarnya jumlah dana untuk pengembangan perumahan tidak menjadi permasalahan karena dari segi permodalan BRI Syariah sangat kuat. Ada 2 (dua) fasilitas yang diberikan oleh BRI Syariah yaitu: fasilitas konsumen (KPR) dan fasilitas konstruksi (Modal Kerja).

Kemampuan Pemerintah Dalam Memasyarakatkan Program

Dapat dikatakan bahwa sejauh ini usaha Kemenpera untuk mengandeng bank-bank pelaksana sudah cukup dan untuk kedepannya perlu ditingkatkan lagi. Sosialisasi program kepada masyarakat perlu ditingkatkan karena dari pengakuan responden mereka tidak mengetahui secara langsung akan tetapi mereka tahu program tersebut dari Developer dan rekan kerjanya. Selain koordinasi dengan bank pelaksana, pemerintah dalam hal ini Kemenpera harus mensosialisasikan program ini kepada masyarakat baik melalui bank pelaksana, developer, maupun media masa.

Pelaksanaan Program FLPP

Dalam pelaksanaan pembangunan perumahan ini dibutuhkan komponen pendukung seperti pelaksana program, sarana dan prasarana pendukung program, dan juga peraturan dan ketentuan yang mendukung program pembangunan perumahan. Dalam wawancara dengan Bapak Abas mengatakan :

Yang menjadi pelaksanaan program pengembangan perumahan ini yaitu :

1. Bank pelaksana (BRI Syariah) yang akan menyediakan dana untuk pembangunan perumahan sesuai dengan anggaran yang dibutuhkan untuk pembangunan perumahan tersebut
2. Developer (pengembang) yang menjadi pelaksana pembangunan perumahan tersebut
3. Peraturan pemerintah, yang menjadi acuan atau pedoman pelaksanaan program tersebut

Program pengembangan perumahan melalui skema FLPP ini tidak terlepas dari dukungan bank pelaksana. BRI Syariah menawarkan dana kepada konsumen yang berupa Kredit Perumahan Rakyat (KPR) yang dilakukan dengan cara konsumen mengajukan kredit KPR kepada bank dengan menunjukkan daftar gaji, kemudian bank akan mensurvei kondisi nasabah tersebut. Apabila menurut bank

nasabah tersebut layak maka bank akan melakukan akad kredit dengan konsumen. Kemudian bank meminta Developer untuk membangun rumah tersebut. Nasabah membayar cicilan/angsuran rumah kepada bank sesuai dengan kesepakatan antara bank dan nasabah. Fasilitas yang lain berupa kredit konstruksi (modal kerja) dilakukan dengan cara, Developer menawarkan program tersebut kepada nasabah, apabila nasabah berminat maka developer akan menghubungi bank untuk melakukan analisis, kemudian bank akan melakukan akad kredit dengan nasabah. Setelah akad kredit maka Developer akan membangun rumah sesuai pesanan, setelah rumah tersebut selesai, Developer menghubungi bank dan bank akan memberikan sejumlah uang berdasarkan jumlah uang yang telah dikeluarkan oleh Developer.

Program FLPP ini sangat membantu masyarakat untuk memiliki rumah terutama masyarakat yang berpenghasilan rendah yaitu berkisar antara Rp 2.500.000,- sampai dengan Rp 3.500.000,- dan belum pernah memiliki rumah. Salah satu bentuk dukungan masyarakat adalah masyarakat yang rumahnya dekat dengan kawasan yang akan digunakan untuk program tersebut rela menjual tanahnya kepada Developer. Masyarakat juga setuju apabila program ini dilanjutkan. Bank pengelola berharap agar peraturan yang mengatur pelaksanaan program tersebut selalu direvisi dan disesuaikan dengan keadaan masyarakat.

Keberhasilan Pelaksanaan Program

Bank pelaksana dan Developer menargetkan untuk membangun rumah sebanyak-banyaknya, akan tetapi Developer akan membangun rumah jika ada konsumen yang memesan. BRI Syariah Cabang Palembang sebagai salah satu bank pelaksana program FLPP sampai saat ini telah menyalurkan sebanyak 77 unit rumah. Adapun rumah yang paling banyak diminati oleh nasabah adalah

rumah dengan tipe 36 m². Hal ini diungkapkan oleh Bapak Yosep Kardinal yang menyatakan bahwa:

Dalam melaksanakan program FLPP ini BRI Syariah akan menyalurkan dana sebanyak-banyaknya kepada nasabah, namun harus tetap memperhatikan persyaratan dan ketentuan yang telah ditetapkan.

Pernyataan di atas, diperkuat oleh pendapat Bapak Abas yang menyatakan bahwa :

Developer akan membangun rumah sebanyak-banyaknya, akan tetapi pembangunan rumah itu harus sesuai dengan pesanan nasabah, jika ada konsumen yang memesan rumah tersebut maka developer akan membangun rumah. Untuk saat ini dana yang disalurkan belum mencapai target.

Faktor Pendukung dan Penghambat Pelaksanaan Program FLPP

Adapun faktor pendukung pelaksanaan program pengembangan perumahan ini berupa kemampuan dan kesiapan pegawai bank pelaksana dalam melaksanakan program tersebut, peraturan pemerintah yang dapat dilaksanakan, Developer yang berpengalaman, ketepatan nasabah dalam membayar cicilan pinjamannya kepada bank serta peran Lembaga/Instansi tempat nasabah bekerja.

Meskipun faktor pendukung pelaksanaan program FLPP ini cukup banyak namun sampai saat ini bank pelaksana dan Developer belum mencapai target yang diinginkan. Hal ini terjadi karena dalam pelaksanaannya bank dan Developer menghadapi beberapa kendala seperti harga lahan yang cukup tinggi. Oleh karena itu Developer harus mencari lokasi dipinggiran kota, kemudian harga bahan bangunan yang selalu mengalami kenaikan, ini akan menyebabkan harga jual rumah tinggi sedangkan Kemenpera membuat batasan harga rumah yang bisa menggunakan FLPP yaitu seharga Rp 70.000.000, dengan tipe Bank juga terkendala dengan besarnya gaji/

penghasilan masyarakat. Kemenpera membuat peraturan akan besaran gaji yang dapat memanfaatkan program FLPP yaitu berkisar antara Rp 2.500.000,-sampai dengan Rp 3.500.000,-.

Adapun upaya-upaya yang dilakukan oleh Developer untuk mengatasi permasalahan tersebut yaitu dengan cara mencari lahan yang terletak di pinggiran kota, sehingga harga tanah masih terjangkau, akan melakukan efisiensi, membangun rumah sesuai yang dipersyaratkan, dan konsumen yang memenuhi syarat baru akan dibangun rumah.

PENUTUP

Berdasarkan hasil pembahasan tentang Pelaksanaan Program Pengembangan Perumahan melalui Skema Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan pada Kantor Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Cabang Palembang dapat ditarik beberapa kesimpulan yaitu:

1. BRI Syariah telah menyiapkan sumber daya manusia dengan cara mengadakan pendidikan dan pelatihan pegawai dengan tujuan untuk meningkatkan kemampuan pegawai sehingga mereka dapat bekerja dengan baik. Dan untuk mendukung pelaksanaan program tersebut BRI Syariah siap untuk mengatur dan menyalurkan dana tersebut kepada masyarakat melalui skema Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).
2. Untuk mendukung pelaksanaan program tersebut Kemenpera telah bekerjasama dengan beberapa bank swasta nasional yaitu BNI, BRI, Mandiri, BTN dan BRI Syariah dan melakukan sosialisasi kepada masyarakat meskipun belum maksimal.
3. Program FLPP ini sangat membantu masyarakat untuk memiliki rumah terutama masyarakat yang berpenghasilan rendah yaitu berkisar antara Rp 2.500.000,- sampai dengan Rp

- 3.500.000,- dan belum pernah memiliki rumah, masyarakat juga setuju apabila program ini dilanjutkan.
4. Adapun faktor pendukung pelaksanaan program pengembangan perumahan ini berupa kemampuan dan kesiapan pegawai bank pelaksana dalam melaksanakan program tersebut, peraturan pemerintah yang dapat dilaksanakan, Developer yang berpengalaman, ketepatan nasabah dalam membayar cicilan pinjamannya kepada bank serta peran Lembaga/Instansi tempat nasabah bekerja.
 5. Faktor penghambat pelaksanaan program FLPP ini meliputi harga lahan yang cukup tinggi, harga material/bahan bangunan yang cukup tinggi, adanya pembatasan harga rumah yang bisa menggunakan FLPP serta besaran gaji/penghasilan masyarakat.
 6. Adapun upaya-upaya yang dilakukan oleh Developer untuk mengatasi permasalahan tersebut yaitu dengan cara mencari lahan yang terletak di pinggiran kota, melakukan efisiensi, membangun rumah sesuai yang dipersyaratkan, dan konsumen yang memenuhi syarat baru akan di bangun rumah.

Agar program ini terlaksana lebih baik lagi maka :

1. Kementrian Perumahan Rakyat (Kemenpera) hendaknya menurunkan margin sebesar 6% sehingga KPR yang dibangun dapat terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah.
2. Dalam menentukan harga rumah melalui FLPP hendaknya pemerintah memperhatikan kondisi daerah tersebut, karena harga tanah antara daerah yang satu dengan daerah yang lain berbeda dan hal itu akan mempengaruhi harga jual rumah tersebut kepada masyarakat.

3. Perlunya sosialisasi kepada masyarakat tentang program pengembangan perumahan ini agar tepat sasaran.
4. Masih perlunya pembangunan sarana dan prasarana pendukung perumahan seperti ruko, tempat ibadah, sarana pendidikan dan sarana transportasi.

REFERENSI

Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 04 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Pemilikan Rumah Sejahtera Dengan Dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan.

<http://property.okezone.com/read/2012/09/04/471/684728/btn-paling-banyak-salurkan-flpp> Laporan Tahunan BRI Syariah 2011

Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pengadaa Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Dengan Dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan.

Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/ Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Dengan Dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan.

Undang-undang No 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman. Winarno, Budi. 2002. Teori dan Proses Kebijakan Publik, Media Pressindo, Yogyakarta.