

PANDUAN
RINGKAS
UNTUK
PEMBUAT
KEBIJAKAN



Perumahan bagi kaum miskin di kota-kota Asia

 UNITED NATIONS
ESCAP
Economic and Social Commission for Asia and the Pacific
 **UN-HABITAT**
FOR A BETTER URBAN FUTURE

5

PEMBIAYAAN PERUMAHAN:
Cara-cara untuk membantu kaum
miskin membiayai perumahan

Hak cipta © United Nations Economic and Social Commission for Asia and the Pacific dan United Nations Human Settlements Programme, 2008

ISBN: 978-92-113-1944-6

HS/957/08E Housing the Poor in Asian Cities, Quick Guide 5

PENAFIAN

Judul yang dipergunakan dan presentasi dari materi publikasi ini tidak menunjukkan pendapat apapun dari Sekretariat PBB mengingat status hukum dari negara, daerah cakupan, kota atau daerah pemerintahan, atau mengingat batasan mengenai sistem ekonomi atau tingkat pembangunan. Analisa, kesimpulan, dan rekomendasi dari publikasi ini tidak mencerminkan pandangan dari PBB atau anggota negaranya. Kutipan dapat direproduksi tanpa ijin, dengan catatan bahwa sumber harus disebutkan.

Desain muka oleh Tom Kerr, ACHR dan dicetak di Nairobi oleh kantor PBB di Nairobi

Foto muka oleh Asian Coalition for Housing Rights

Publikasi dari seri Perumahan bagi Kaum Miskin di kota-kota di Asia didukung secara finansial oleh pemerintah Belanda dan Rekening Pembangunan dari PBB.

Dipublikasikan oleh:

United Nations Economic and Social Commission for Asia and the Pacific (UNESCAP)

Rajdamnern Nok Avenue, Bangkok 10200, Thailand

Fax: (66-2) 288 1056/1097

E-mail: escap-esdd-oc@un.org

Web: www.unescap.org

dan

United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT)

P.O.Box 30030 GPO 00100, Nairobi, Kenya

Fax: (254-20) 7623092

E-mail: tcbb@un-habitat.org

Web: www.un-habitat.org

Tim Penerjemah Awal edisi Bahasa Indonesia Versi 2009

Wicaksono Sarosa, Eveline, F.P. Anggriani Arifin, Savitri R. Soegijoko.

Tim Editor edisi Bahasa Indonesia Versi 2018

Nurul Wajah Mujahid, Ira Lubis, Marnia Nes, Melda Magiafitri,

Wicaksono Sarosa, Ardina Putri Rahtama, Yulia, Nurulitha A. Susetyo.

Pencetakan ulang buku ini dibiayai oleh National Slum Upgrading Project (KOTAKU)



Kementerian PPN/
Logistik



KEMENTERIAN PERUMAHAN UMUM
DAN PERUMAHAN RAKYAT

Catatan:

Revisi penerjemahan buku Edisi 2018 ini telah mendapatkan persetujuan dari UNESCAP dan UN-HABITAT. Namun, penerjemahan ini bukanlah publikasi resmi dari kedua lembaga tersebut.

Perumahan bagi kaum miskin di kota-kota Asia

5 **PEMBIAYAAN PERUMAHAN:** Cara-cara untuk membantu kaum miskin membiayai perumahan



UN HABITAT
FOR A BETTER URBAN FUTURE



Kata Pengantar

Perumahan yang layak merupakan salah satu hak dasar manusia yang diamanatkan dalam Pasal 28(H) Amandemen Undang-Undang Dasar 1945. Namun demikian, pemenuhannya masih belum mendapatkan dukungan optimal dari semua pihak sebagaimana kebutuhan dasar lainnya seperti pendidikan dan kesehatan. Data statistik dari SUSENAS 2017 menunjukkan masih terdapat sekitar 63,2 % rumah tangga yang menempati hunian dengan minimal satu aspek ketidaklayakan dari empat indikator utama *Sustainable Development Goals* (SDGs). Data

ini menunjukkan bahwa standar kelayakan masih belum sepenuhnya diakses oleh seluruh masyarakat dengan berbagai sebab, dari mulai ketidakcukupan pengetahuan sampai kekurangan daya finansial, khususnya pada kalangan masyarakat berpenghasilan rendah. Tentu hal ini menjadi tantangan bagi pemerintah dan pemerintah daerah dalam memfasilitasi penyediaan hunian masyarakat berpenghasilan rendah terutama di perkotaan.

Buku Panduan Ringkas Kebijakan untuk Perumahan Kaum Miskin di Asia yang diterbitkan oleh UNESCAP pada tahun 2008 ini masih relevan dengan persoalan serupa di Indonesia dimana urbanisasi beserta segala konsekuensinya masih dominan mewarnai termasuk dalam isu perumahan dan kawasan permukiman. Kami merasa perlu untuk menerbitkan ulang buku panduan yang cukup lengkap dengan beberapa sub-tema yang terkait agar menjadi referensi bagi para pengambil kebijakan di tingkat pusat dan daerah. Buku yang diterbitkan ulang ini telah mengalami proses editorial terutama dalam menyempurnakan tata bahasa terjemahan dari edisi sebelumnya. Buku ini harapannya dapat mengisi ruang belajar untuk menangani persoalan dengan basis pembelajaran lapangan dari berbagai kota di Asia dengan harapan ke depan agar buku ini dapat dikembangkan dan dilengkapi dengan berbagai pembelajaran dari Indonesia.

Kami mengucapkan terima kasih kepada pihak UNESCAP yang sudah memberikan ijin untuk mencetak ulang panduan juga kepada Bapak Budi Yuwono yang telah berkenan memberikan kata pengantarnya dalam edisi lama. Semoga buku panduan ini dapat memberikan inspirasi bagi para pengambil kebijakan dalam pemenuhan perumahan layak, aman dan terjangkau terutama dalam rangka mewujudkan Agenda Kota Tanpa Permukiman Kumuh sebagaimana dimandatkan dalam Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional 2005 - 2025.

Deputi Bidang Pengembangan Regional
Kementerian PPN/BAPPENAS
Rudy S. Prawiradinata
Jakarta, Desember 2018

Ucapan Terima Kasih

Tujuh seri Panduan Ringkas ini disiapkan sebagai hasil dari pertemuan kelompok ahli di bidang pengembangan kapasitas untuk perumahan bagi kaum miskin, diorganisasikan oleh UNESCAP di Thailand bulan Juli 2005. Panduan-panduan ini disiapkan melalui kerjasama antara Divisi Kemiskinan dan Pembangunan UNESCAP dan Cabang Pengembangan Kapasitas UN-HABITAT, dengan dana dari Rekening Pembangunan dari PBB dan Pemerintah Belanda di bawah proyek "Perumahan bagi Kaum Miskin dalam Ekonomi Kota" dan "Memperkuat Kemampuan Pelatihan Nasional untuk Pemerintah Daerah dan Pembangunan Kota yang Lebih Baik". Sejumlah poster yang memajang pesan utama dari masing-masing Panduan Ringkas dan sekumpulan modul pelatihan yang tersedia *on-line* juga disiapkan dengan kerjasama ini.

Panduan-panduan Ringkas ini diproduksi di bawah koordinasi Bapak Adnan Aliani dari Divisi Kemiskinan dan Pembangunan, UNESCAP dan Ibu Åsa Jonsson dari Cabang Pelatihan dan Pengembangan Kapasitas, UNHABITAT, dengan dukungan dan masukan penting dari Bapak Yap Kioe Sheng, Bapak Raf Tuts dan Ibu Natalja Wehmer. Kontribusi dan penelaahan internal juga diberikan oleh Ibu Clarissa Augustinus, Bapak Jean-Yves Barcelo, Bapak Selman Erguden, Bapak Solomon Haile, Bapak Jan Meeuwissen, Bapak Rasmus Precht, Ibu Lowie Rosales, dan Bapak Xing Zhang.

Panduan-panduan disiapkan oleh Bapak Thomas A.Kerr dari Koalisi Asia untuk Hak atas Perumahan (Asian Coalition for Housing Rights – ACHR) berdasarkan dokumen yang disiapkan oleh Bapak Babar Mumtaz, Bapak Michael Mattingly dan Bapak Patrick Wakely, mantan pengajar di Development Planning Unit – DPU, University College of London; Bapak Yap Kioe Sheng dari UNESCAP; Bapak Aman Mehta dari Sinclair Knight Merz Consulting; Bapak Peter Swan dari Koalisi Hak terhadap Perumahan Asia (Asian Coalition for Housing Rights – ACHR) serta Bapak Koen Dewandeler dari King Mongkut Institute of Technology, Thailand.

Dokumen asli dan bahan lainnya dapat diakses di: www.housing-the-urban-poor.net.

Kontribusi di atas telah membentuk seri Panduan Ringkas, yang kami harap akan membantu pekerjaan sehari-hari para pembuat kebijakan di Asia dalam usaha meningkatkan perumahan bagi kaum miskin kota.

Daftar Isi

KONDISI

Kondisi perumahan dan kebutuhan akan pembiayaan perumahan	2
Siapa yang menyediakan perumahan di kota-kota di Asia?.....	3

KONSEP & PENDEKATAN

4 cara untuk mengurangi biaya perumahan	6
3 konsep untuk memahami keterjangkauan	8
Mengapa pembiayaan perumahan sangat penting?	10
Pertama, ada sistem perbankan, kemudian muncul cara lebih khusus dalam bidang pembiayaan perumahan	11
Memahami bagaimana cara sistem formal pembiayaan perumahan bekerja	12
Darimana datangnya uang untuk pinjaman perumahan?.....	13
Bagaimana cara lembaga keuangan perumahan menarik dana untuk meminjamkan?....	14
Mengelola dana keuangan perumahan	15
Memahami persyaratan pinjaman	16
Strategi konvensional pembiayaan perumahan	18
Mengapa sistem formal pembiayaan perumahan tidak terjangkau oleh kaum miskin?	19
Bagaimana agar pembiayaan perumahan dapat lebih menjangkau kaum miskin	20
Memahami cara kerja pasar keuangan informal	21

ALAT & PANDUAN

5 strategi untuk memastikan bahwa pembiayaan perumahan menjangkau kaum miskin	22
4 contoh lembaga keuangan menengah	28
8 cara yang lebih baik dalam membuat strategi pembiayaan perumahan	30

SUMBER

Buku, artikel, publikasi dan situs web	32
--	----

Satu dolar dari masyarakat sama dengan seribu dolar anggaran pembangunan. Mengapa? Hal ini dikarenakan uang masyarakat tersebut mewakili komitmen dari banyak kaum miskin untuk perbaikan kualitas hidupnya sendiri. Ketika pembangunan datang dari tabungan mereka sendiri, pembangunan tersebut adalah milik mereka.

Jockin Arputham, SDI

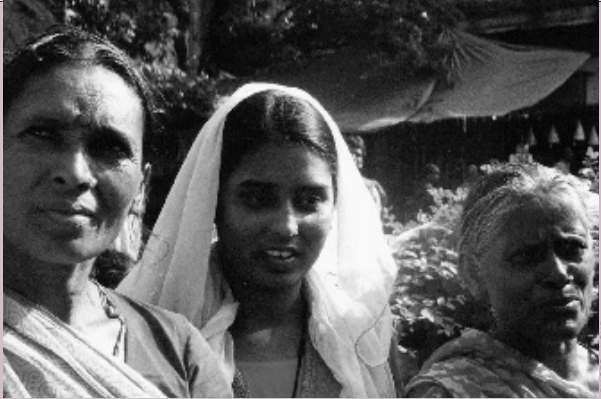


PHOTO: I. ACHIR

Pembiayaan perumahan: Cara untuk membantukaum miskin membiayai perumahan

PANDUAN RINGKAS UNTUK PEMBUAT KEBIJAKAN NOMOR 5

Tujuan dari Panduan Singkat ini adalah untuk mengenalkan beberapa konsep utama dari pembiayaan perumahan dan untuk memberikan ulasan singkat mengenai bagaimana cara pembiayaan perumahan bekerja, terutama kaitannya – ataupun kegagalan kaitannya – dengan kaum miskin kota. Panduan ini mewakili informasi mengenai kedua sistem formal dan informal dalam menyediakan pembiayaan perumahan, dan melihat keuntungan-keuntungan utama serta kekurangan dari kedua sistem dalam mengarahkan pembiayaan perumahan bagi kaum miskin kota.

Mekanisme dasar dari sistem pembiayaan perumahan formal dan informal yang mungkin mirip, namun dengan memindahkan halangan-halangan yang membuat sistem formal menjadi tidak terjangkau bagi kaum miskin, sistem informal telah menjadi sistem utama dalam memberikan apa yang tidak mampu diberikan oleh pembiayaan perumahan dalam menjangkau kaum miskin. Panduan ini ditutup dengan penjelasan singkat mengenai beberapa cara dan strategi pembiayaan perumahan yang tidak konvensional yang diuji dan dikembangkan di Asia, dimana cara-cara tersebut mencoba mengkaitkan sumber pembiayaan formal dengan masyarakat miskin dan sistem informal dimana mereka menjalani hidup dan membangun rumahnya.

Panduan Ringkas ini tidak hanya ditujukan untuk para ahli perumahan, namun diharapkan dapat meningkatkan kapasitas pembaca, termasuk pembuat kebijakan, pemerintah pusat dan daerah, mengenai isu penyediaan perumahan untuk MBR.



Ketidaksesuaian dalam perumahan:

Sejauh ini, tidak ada sistem di dunia yang secara sempurna dapat memenuhi atau menyediakan semua kebutuhan yang berbeda-beda akan perumahan. Hampir selalu terjadi kelebihan ataupun kekurangan, dan banyak pula rumah tangga yang akhirnya tinggal dalam perumahan yang tidak sesuai dengan apa yang mereka butuhkan, inginkan, atau apa yang mampu mereka beli.

Kondisi perumahan dan kebutuhan untuk pembiayaan perumahan

Ada berbagai bentuk dan luasan perumahan, misalnya rumah susun, kos-kosan, rumah petak, dan rumah swadaya. Dengan bertambahnya populasi, kota perlu menyediakan perumahan secara konsisten agar dapat mengakomodasi kebutuhan perumahan yang sangat beraneka ragam. Perumahan yang telah berumur atau yang telah rusak juga perlu diperbaiki.

Rumah dapat dibangun oleh pemiliknya, atau oleh seorang tukang kayu, atau kontraktor kecil yang disewa. Perumahan dapat juga dibangun oleh pengembang atau pemerintah. Perumahan dapat juga dijual atau disewa, berdasarkan biaya, kesepakatan, dan aturan pembayaran yang ditentukan.

Isu perumahan di kota Asia sangatlah kritis, mengingat banyaknya rumah tangga yang tidak mampu membeli rumah yang layak. Di kebanyakan negara, hampir sebagian besar dari populasi kota tidak mampu membeli perumahan layak, dan bahkan memaksakan untuk tinggal di unit rumah yang kecil, tinggal di pinggir kota, jauh dari tempat kerja, membangun rumah mereka sendiri, atau menyewa gubuk di perumahan kumuh atau bahkan liar (Lihat Panduan Singkat 2 untuk Perumahan bagi MBR).

Kekurangan persediaan perumahan biasanya terjadi untuk masyarakat berpendapatan rendah, dimana populasi ini adalah populasi yang paling tidak mampu untuk membayar harga lahan dan biaya konstruksi rumah yang kian meninggi dan di mana pasar tidak dapat menyediakan perumahan dengan harga terjangkau di lokasi-lokasi di mana kaum miskin dapat memperoleh pekerjaan dan layanan-layanan lainnya.

Maka, karena perumahan yang ada tidak terjangkau oleh kaum miskin, disinilah pentingnya pembiayaan perumahan. Tersedianya pilihan-pilihan untuk meningkatkan kemampuan membeli rumah yang memenuhi standar sesuai dengan konteks urbanisasi, sangatlah diperlukan. Selain itu, diperlukan juga berbagai mekanisme pembiayaan perumahan yang dapat dijangkau oleh kaum miskin. Peran dari pembiayaan perumahan juga penting mengingat pemerintah juga semakin kurang peduli dengan penyediaan perumahan secara langsung, dan berlaku lebih sebagai penyedia, termasuk dengan menyediakan alternatif pembiayaan untuk memberikan pilihan lebih banyak bagi orang-orang di kota.

Siapa penyedia perumahan di kota Asia?

1 Perumahan yang dibangun pemilik: Perumahan sebagai sesuatu yang dibuat oleh masyarakat sendiri

Mayoritas perumahan di kota Asia tidak dibangun oleh pemerintah atau sektor swasta, namun oleh masyarakat yang tinggal di rumah tersebut. Rumah swadaya masih merupakan pilihan produksi perumahan terpopuler di sebagian daerah, di antara berbagai jenis kelompok pendapatan dan kualitas perumahan. Ada alasan kuat mengapa masyarakat membangun sendiri (atau menyewa tukang kayu, atau kontraktor kecil untuk membangun rumah tersebut): mereka dapat mengawasi seluruh proses dan membangun rumah sesuai dengan selera, kebutuhan, aspirasi, dan kemampuan mereka sendiri. Keuntungan lain dari pemilik yang membangun sendiri rumahnya adalah hal ini mendorong masyarakat kreatif mencari cara untuk membayar rumahnya. Bila mereka memiliki lahan yang cukup luas, mereka akan membangun lebih dari satu unit rumah dan menjual atau menyewakan unit lainnya, sebagai cara untuk membayar biaya konstruksi rumah mereka atau sebagai pemasukan jangka panjang.

Karena pemerintah dan sektor swasta kurang mampu menyediakan perumahan, maka kaum miskin mencoba mengatasi permasalahan itu dengan membangun perumahan di pemukiman informal. Lebih dari separuh populasi di kota-kota di Asia saat ini tinggal di pemukiman informal. Pemukiman kumuh dan liar ini mungkin tidak aman, kualitas bangunan dan layanan yang buruk, namun penyediaan rumah bagi tenaga kerja, menjadikan kota dapat berkembang dan lebih sejahtera. Sangatlah penting untuk meningkatkan pemukiman informal ini menjadi lingkungan yang lebih aman dengan layanan yang lebih baik.

Banyak pelajaran yang didapat dari sistem masyarakat sebagai penyedia perumahan ini. Hal ini termasuk bagaimana memahami kebutuhan perumahan bagi kaum miskin kota, dan bagaimana membantu agar persediaan perumahan informal mereka dapat menjadi lebih efisien dan setara. (Lihat Panduan Ringkas 2 mengenai Perumahan untuk MBR).

Perumahan adalah proses

Untuk masyarakat dari berbagai kelompok pendapatan – namun terutama bagi kaum miskin – perumahan bukanlah sebuah produk, namun sebuah proses. Perumahan bukan sesuatu yang dapat diselesaikan dalam satu waktu bergantung pada sebuah rencana, namun dibangun secara bertahap, sebagai kebutuhan rumah tangga dan perubahan sumber daya. Banyak yang mengeluh bahwa perumahan di bawah standar yang ditemukan di pemukiman kumuh, yang sering dibangun dengan cara bertahap, tidak memenuhi standar. Namun ini adalah jenis perumahan yang mewakili ekspresi dari kaum miskin yang kemampuannya meningkat secara perlahan keluar dari kemiskinan. Seperti rumah yang



mereka bangun, hal tersebut bukanlah hal yang terjadi dalam satu waktu. Namun dalam kasus-kasus dimana pembiayaan perumahan dan lahan bersertifikat tersedia bagi masyarakat, kualitas dari perumahan yang dibangun oleh pemilik – bahkan di tangga paling bawah dalam ekonomi – dan dapat ditingkatkan secara dramatis.

2

Perumahan yang dibangun pemerintah: Perumahan sebagai sesuatu yang disediakan oleh negara

Di berbagai negara dan dalam waktu yang berbeda, pemerintah telah mencoba berperan sebagai penyedia perumahan utama, biasanya dalam bentuk subsidi rumah susun di blok rendah, menengah, dan tinggi, dan dalam bentuk kelompok-kelompok perumahan besar di pinggir kota. Dulu dianggap bahwa cara penyediaan perumahan umum besar-besaran semacam ini merupakan cara yang paling murah dan cepat yang dilakukan oleh pemerintah, dari skala ekonomi. Namun, hampir semua perumahan yang dibangun oleh pemerintah tidaklah murah, dan juga masih kurang jumlahnya untuk memenuhi jumlah kebutuhan yang sesungguhnya. Banyak pemerintah yang mengambil cara lebih realistis untuk mendukung produksi perumahan pihak lain, memfasilitasi



PHOTO: ACHIR

pendekatan terhadap perumahan, seperti misalnya sektor swasta, kelompok koperasi, berupaya untuk meningkatkan persediaan perumahan, atau bahkan rumah tangga itu sendiri, dengan memindahkan perhatian dari pembangunan perumahan ke berbagai peraturan dan cara-cara pembiayaan.

3

Perumahan sosial yang dibangun pemerintah: Perumahan sebagai suatu bentuk subsidi kesejahteraan

Bagi mereka yang tidak mampu memiliki atau menyewa perumahan yang layak melalui sektor formal, perumahan sewa bersubsidi telah lama menjadi pilihan kebijakan perumahan. Pemerintah sering menjadi penyedia utama dari perumahan sosial, tapi bukan satu-satunya penyedia perumahan sosial: ada juga proyek-proyek perumahan sosial yang dibangun oleh koperasi, asosiasi perumahan, sumbangan, pekerja dan universitas.

Subsidi rumah untuk kaum miskin kota dapat membantu masyarakat kelas ini untuk bertahan hidup. Namun perumahan sosial juga secara tidak langsung mensubsidi sektor swasta, di mana mereka dapat terus membayar gaji dibawah UMR kepada pekerjanya, sementara biaya produksi rendah dan keuntungan

(*profit*)nya tinggi. Jika hanya sebagian kecil dari rumah tangga di kota-kota Asia yang membutuhkan perumahan layak, perumahan sosial dapat menjadi solusi yang praktis. Namun kenyataannya, sebagian besar rumah tangga miskin tidak mampu membeli atau menyewa perumahan sektor formal sementara kebutuhan akan rumahnya terlalu besar untuk dapat disediakan oleh pemerintah.



PHOTO: BASPANA - KAZAKHISTAN

4

Perumahan sektor swasta: Perumahan sebagai komoditas yang dibeli atau disewa masyarakat

Hampir di semua kota Asia, pengembang swasta menjadi pembangun perumahan terbesar dalam tiga hal:

- **Sebagai penyedia** komponen perumahan seperti lahan, keuangan, material bangunan dan buruh.
- **Sebagai kontraktor** dimana rumah-rumah dibangun untuk individual atau badan pemerintah.
- **Sebagai produsen** dan penjual rumah produk komersial dan spekulatif.

Banyak kota di Asia yang perumahannya dibangun oleh sektor swasta berdasarkan pesanan klien pelanggan, namun kegiatan ini telah menjadi industri yang berkembang. Banyak pengembang yang menjual unit rumah yang belum terbangun kepada siapapun yang



PHOTO: ACHR

bersedia membayar berdasarkan jangka waktu yang ditentukan, sebagai strategi untuk membiayai konstruksi secara bertahap. Meski hal ini mengurangi resiko pengembang, hal ini menunjukkan sulitnya mendapatkan biaya untuk sebuah proyek perumahan.

5

Penyewaan rumah sektor swasta: Perumahan sebagai pilihan yang longgar

Penyewaan rumah memegang peran penting di hampir semua kota di Asia, terutama untuk mereka yang tidak mampu membeli rumah, dan tidak siap bermukim permanen, atau untuk mereka yang menganggap menabung atau mengirim uang ke desanya lebih penting dari memiliki rumah tinggal.

Di kota-kota Asia, tersedia pasar penyewaan rumah yang hidup dan terjangkau untuk semua jenis kelompok pendapatan. Terdapat pasar informal yang besar untuk penyewaan kamar (kos) dan lahan petak di perumahan kumuh dan di lahan pribadi. Kamar kecil atau unit yang dibagi dua ini memang padat dan dibawah standar, namun murah dan cepat tersedia sehingga bagi kaum miskin dan para migran (*Lihat Panduan Ringkas 7 mengenai Rumah Sewa*).



PHOTO: ACHR

4 cara untuk mengurangi biaya perumahan

Biaya perumahan mewakili pengeluaran terbesar bagi sebuah keluarga bila dibandingkan dengan apa yang mereka peroleh. Karena itu, mengurangi biaya dalam membangun rumah, adalah salah satu cara mengurangi beban finansial sebuah keluarga. Komponen utama dalam perumahan adalah lahan, rumah itu sendiri, dan layanan infrastruktur. Banyak cara untuk menyediakan berbagai komponen ini atau mengurangi biayanya secara bersamaan atau secara terpisah (*Lihat Panduan Ringkas 3 mengenai Lahan*).

1 Produksi unit perumahan masal skala besar

Banyak variabel yang mempengaruhi proses konstruksi rumah, seperti jumlah biaya yang tergantung pada harga lahan saat itu, buruh, material dan perlengkapan. Rata-rata perumahan yang dibangun secara masal jatuh dalam dua kategori:

- **Apartemen tingkat tinggi atau menengah**, dimana harga lahan menjadi rendah dengan membangun banyak unit di atas lahan yang tidak terlalu luas, dan dengan menstandarkan unit rumah dan mengurangi biaya konstruksi secara skala ekonomi. Namun bila membangun apartemen 12 tingkat merupakan cara yang pasti dapat menurunkan harga lahan per unit dan konstruksi, bangunan tinggi juga dapat menimbulkan biaya ekonomi dan sosial yang lebih tinggi, yang mana tidak terlalu cocok untuk kaum miskin. Apartemen tinggi mungkin perumahan yang sesuai bagi kelas menengah atas, yang menggunakan rumah mereka hanya untuk tinggal, sementara hal ini menjadi masalah bagi kaum miskin, yang menggunakan rumah mereka untuk kegiatan ekonomi dan tempat bernaung.
- **Rumah terpisah atau semi-terpisah**, dimana biaya dikurangi dengan membangun unit dengan standar yang sama berulang kali dan menggunakan skala ekonomi.

2 Pembangunan swadaya oleh masyarakat

Mendukung masyarakat untuk membangun perumahannya sendiri adalah salah satu cara terbaik untuk mengurangi biaya, membangun rumah yang terjangkau bagi kelompok menengah bawah dan menyediakan perumahan yang hidup di kota kita. Membangun sendiri membuat keluarga lebih fleksibel membangun dan secara bertahap, sesuai dengan waktu kebutuhan dan ketersediaan dana. Membangun rumah sendiri menjadi cara utama bagi kaum miskin untuk mengurangi biaya membangun rumah.

Jangan artikan pembangunan swadaya terlalu harafiah

Banyak rumah tangga miskin yang terlalu sibuk mencari penghidupan, atau mereka tidak memiliki kemampuan untuk membangun rumah yang bagus. Karena itu pasar kontraktor kecil informal, tukang kayu, tukang air, tukang listrik dan tukang bahan bangunan cenderung berkembang biak di setiap kota untuk melayani kebutuhan sektor perumahan menengah-bawah.

Bahkan bila mereka tidak melakukannya sendiri, pemilik rumah mengelola seluruh proses dan mengontrol segala aspek dari produksi rumahnya dan bahkan menyumbangkan tenaganya. Dan pada akhirnya, biaya dari rumah yang dibangun secara swadaya akan sesuai dengan ketersediaan sumber daya sang pemilik rumah.

3

Mengenalkan cara yang lebih praktis, realistis dan fleksibel terhadap standar bangunan

Banyak yang berargumen bahwa perumahan di kota kita tidak terjangkau bagi banyak orang adalah karena standar perumahan dan bangunan terlalu tinggi: jalan terlalu lebar, petak terlalu luas, jarak bangunan dengan batas lahan memakan banyak tempat, standar teknis terlalu konservatif dan tingkat layanan terlalu tinggi. Walaupun ini adalah peraturan perumahan yang baik, namun hasilnya adalah perumahan yang terlalu mahal untuk dijangkau masyarakat kota, terlepas kualitasnya yang tinggi.

Standar perumahan kota di Asia memang banyak mengambil dasar dari negara maju. Sebagian besar dari standar ini dibuat untuk perumahan yang dibangun oleh pengembang swasta dan ditujukan untuk perumahan kelas menengah. Sangat beralasan bagi pengembang swasta untuk membangun perumahan skala besar dan bertingkat tinggi untuk masyarakat kelas atas, karena itu perumahan dan standar bangunannya harus tinggi. Namun ketika kelas bawah membangun rumahnya, standar-standar bangunan yang bagus ini tidak masuk akal.

Seringkali masyarakat tidak mengikuti peraturannya – baik kaya maupun miskin. Di kota seperti Bangkok, Mumbai, Manila, atau Jakarta, sulit menemukan bangunan yang mengikuti semua aturan – dari gedung mewah milik orang kaya hingga gubuk di permukiman kumuh.

Salah satu cara untuk mengurangi biaya adalah untuk mengenalkan standar bangunan yang lebih sesuai dan lebih fleksibel, yang akan lebih cocok dengan kebutuhan dan realita kaum miskin. Dan salah satu cara untuk ini adalah untuk membuat wadah bagi masyarakat miskin untuk menentukan sendiri standar bangunan mereka melalui latihan – dan kemudian

menegosiasikannya dengan pemerintah setempat untuk mendapat pengakuan akan standar ini.

Cara lain adalah mengganti sistem konvensional dari inspeksi bangunan yang ketat dan mekanisme pengawasan dengan sistem fasilitasi dan pembinaan. Sangat penting untuk diingat bahwa tujuan dari standar bangunan adalah bukan untuk menghukum sebuah rumah tangga, namun untuk meningkatkan perumahan mereka dan membuatnya lebih aman dan efektif.



4

Mengenalkan komponen bangunan standar dan teknologi yang sesuai

Cara lain untuk mengurangi biaya bangunan adalah mengenalkan dan membantu mempopulerkan produksi dan komponen guna standar bangunan seperti misalnya beton pra-cetak, kolom, atap genteng, panel langit-langit, rangka pintu dan septik tank di dalam industri konstruksi, sehingga sebuah rumah tangga dapat memasangnya di tempat mereka membangun. Barang-barang ini diproduksi mahal dan dapat juga dilakukan dengan skala yang lebih kecil, dalam masyarakat miskin itu sendiri, oleh pengrajin lokal, dengan sedikit pelatihan dan bantuan teknis.

3 konsep untuk memahami keterjangkauan

1

Kemampuan untuk membayar perumahan

Bahkan setelah berusaha mengurangi biaya, perumahan tetap mahal. Seringkali untuk membangun atau membeli rumah, harus meminjam uang. Jumlah yang dapat dipinjam oleh rumah tangga (sehubungan dengan tipe rumah yang mereka dapat beli atau bangun), tergantung pada kemampuan untuk membayar pinjaman tersebut. Keterjangkauan adalah kunci untuk menyediakan perumahan bagi kelompok MBR di kota. Membuat perumahan terjangkau berarti memperbaiki akses masyarakat ke sumber tambahan (seperti pinjaman), sehingga mereka mampu membeli rumah yang tadinya tidak terjangkau. Agen perumahan memiliki tiga cara untuk menentukan kemampuan membayar sebuah rumah tangga:

- **Menggunakan persenan dari pendapatan per bulan.** Hal ini berdasarkan pada rata-rata pembayaran yang dilakukan oleh rumah tangga. Dalam menentukan kemampuan membayar, metode ini paling mudah dan paling sering digunakan. Kaidah umum untuk rumah tangga kelas bawah adalah dengan menggunakan angka antara 20% dan 40% dari pendapatan rumah tangga per bulan – biasanya 30%. Tetapi, menggunakan 40% dari pendapatan per bulan untuk rumah sangatlah tinggi untuk kaum miskin yang harus menggunakan separuh dari pendapatannya untuk makanan dan biaya-biaya lain seperti transportasi dan sekolah.
- **Mengurangi pengeluaran (termasuk biaya sewa atau pengeluaran untuk rumah saat ini) dari pendapatan per bulan, untuk menentukan kemampuan membayar.** Metode ini mungkin lebih akurat, karena menghitung pemasukan dan pengeluaran, sehingga lebih menggambarkan realita ekonomi rumah tangga tersebut secara jelas. Namun pada kenyataannya, mengukur kemampuan individu untuk membayar sangatlah jarang dilakukan. Sehingga yang digunakan adalah rata-rata kelompok untuk menentukan kemampuan finansial rumah tangga, dan rata-rata ini biasanya lebih tinggi dari kemampuan membayar yang sesungguhnya.
- **Membiarkan rumah tangga itu menentukan sendiri.** Metode ini adalah metode yang paling baik, karena tergantung pada kemampuan, kemauan dan keputusan setiap rumah tangga. Mengetahui berapa banyak sebuah rumah tangga akan membayar, daripada berapa yang mampu dibayar, lebih efektif untuk memahami faktor-faktor (seperti desain rumah, lokasi, atau waktu) yang harus dipertimbangkan oleh rumah tangga.



PHOTO: PACSI

2 Pendapatan rumah tangga per bulan

Pendapatan rumah tangga adalah indikator kondisi ekonomi yang baik. Terutama pendapatan di sektor formal yang mampu menentukan pendapatan saat ini dan masa depan dengan mudah. Namun di sebagian besar negara-negara di Asia, pendapatan rumah tangga miskin kota adalah informal dan tidak tentu, sehingga sulit untuk dihitung. Untuk pembiayaan perumahan, sisa uang setelah pengeluaran bulanan lebih penting dari total pendapatan, karena sisa itulah yang digunakan untuk membayar dan dari sinilah ditentukan seberapa banyak sebuah rumah tangga dapat meminjam.

Banyak rumah tangga yang memiliki lebih dari satu sumber pendapatan. Umumnya pendapatan ini datang dari pekerjaan di sektor informal dan usaha kecil. Ditambah lagi, sektor ini sangat tidak stabil sehingga pendapatan berfluktuasi dan krisis bisa datang tiba-tiba. Semua ini membuat lembaga keuangan formal kesulitan dalam menentukan jumlah total pendapatan sebuah rumah tangga.

Kaum miskin paling tahu kemampuannya

Untuk memudahkan, banyak lembaga pembiayaan yang memotong kompas kenyataan kemiskinan yang berbelit dan menggunakan kaidah umum (seperti persentase pendapatan rata-rata per bulan) untuk menentukan berapa banyak sebuah rumah tangga mampu membayar pinjaman. Namun cara paling sukses dalam program pembiayaan perumahan, dengan bunga pengembalian paling baik, biasanya justru rumah tangga miskin dan masyarakat miskin yang terorganisasi yang dapat menentukan berapa kemampuan mereka dalam meminjam dan berapa yang mereka sanggup bayar kembali, bukan bank atau lembaga pemberi pinjaman luar.



PHOTO: ACHR

3 Kebutuhan perumahan vs. permintaan

Dalam istilah ekonomi, *kebutuhan* menggambarkan adanya kekurangan sesuatu seperti kebutuhan akan rumah yang terjangkau. *Permintaan* adalah kata yang menjelaskan jumlah dari benda tersebut yang akan dibeli bila tersedia di pasar. Jadi, *kebutuhan* memang berguna bagi perencanaan, tapi *permintaan* adalah apa yang perlu diketahui oleh produsen perumahan.

Perbedaan antara kebutuhan dan permintaan dapat menciptakan situasi yang mengherankan di kota. Pada saat kebutuhan akan rumah tinggi, mungkin akan banyak rumah kosong, namun karena harganya terlalu tinggi, tidak akan ada permintaan banyak dari masyarakat. Jadi, dalam merencanakan perumahan di kota, penting untuk mempertimbangkan angka yang menggambarkan kebutuhan akan rumah, dan cobalah mengestimasi kemungkinan permintaan untuk jenis dan harga rumah yang berbeda untuk diproduksi.

Tidak mudah untuk menebak permintaan, karena bergantung pada harga dan ketersediaan dari berbagai jenis perumahan. Di saat tidak banyak perumahan yang tersedia, orang mungkin akan memutuskan untuk tinggal bersama keluarga jauhnya, namun bila perumahan mudah tersedia, mereka akan memutuskan untuk pindah. Namun bila kita membicarakan mengenai perumahan bagi kaum miskin, permintaan paling baik adalah bila ditentukan oleh kaum miskin itu sendiri.

Mengapa pembiayaan perumahan sangat penting?

Perumahan merupakan kebutuhan dasar dan hak manusia

1 Perumahan menyediakan naungan bagi masyarakat untuk hidup dan ruang untuk menjalankan berbagai aktivitas dalam hidupnya. Perumahan juga menjadi tempat dimana masyarakat mendapat akses terhadap layanan standar seperti air bersih, listrik, sanitasi, pendaftaran rumah dan pencatatan penduduk. Perumahan yang layak adalah hak manusia dan akses mendapatkan rumah, dan syarat-syarat untuk menempati rumah tersebut merupakan bagian dari status sosial rumah tangga dan aspek penting dari kesejahteraannya.

Perumahan itu mahal

2 Di beberapa negara, sebuah rumah yang layak dapat berharga sepuluh kali lipat pendapatan rumah tangga dalam setahun. Bahkan dalam kondisi yang paling baik pun, harga rumah dapat mencapai tiga kali pendapatan tahunan sebuah rumah tangga. Karena biaya perumahan sangatlah tinggi, dibandingkan dengan jumlah yang diterima orang rata-rata, hanya rumah tangga kaya yang memiliki uang tunai untuk langsung membeli rumah tanpa pinjaman atau investasi.

Wajar melakukan pinjaman untuk membeli rumah

3 Sebuah rumah tangga dapat memilih untuk menabung uang dan membeli rumah di masa depan atau secara bertahap menyimpan material untuk membangun. Namun harga rumah sangat tinggi, sehingga mereka harus menabung sangat lama. Tergantung pada pendapatannya, hampir setiap rumah tangga mampu mengeluarkan sekitar sepertiga dari pendapatannya untuk rumah, meski sekarang banyak yang mengeluarkan hingga 50 persen. Jika sebuah rumah tangga menabung sepertiga dari pendapatannya, rata-rata membutuhkan waktu 15-20 tahun untuk mampu membeli unit rumah tersebut. Mereka juga membutuhkan tempat tinggal saat proses ini terjadi. Hal itu berarti harus membayar sewa – selain menyisihkan uang untuk menabung rumah. Untuk sebagian besar rumah tangga, 15-20 tahun adalah waktu yang terlalu lama untuk menunggu. Alternatif lain adalah membalik proses tersebut: meminjam uang untuk membeli rumah pada saat awal, dan mengambil 15 hingga 20 tahun untuk membayar pinjaman. Dengan begitu, rumah tangga tersebut dapat tinggal di unit yang mereka beli.

Namun itu berarti harus mencari pemberi pinjaman yang mau meminjamkan

4 Sebelum ada bank dan lembaga kredit, pinjaman datang dari kenalan, keluarga, atau atasan. Pinjaman pada keluarga tidak membutuhkan proses administrasi yang berbelit, dan pemberi pinjaman cenderung memaklumi pembayaran yang terlambat. Namun banyak yang tidak memiliki akses terhadap pilihan ini karena kaum miskin sering memiliki keluarga yang juga miskin. Akan tetapi, sistem pinjaman keluarga informal semacam ini tidak dapat membiayai kebutuhan rumah dari sekian banyak rumah tangga.

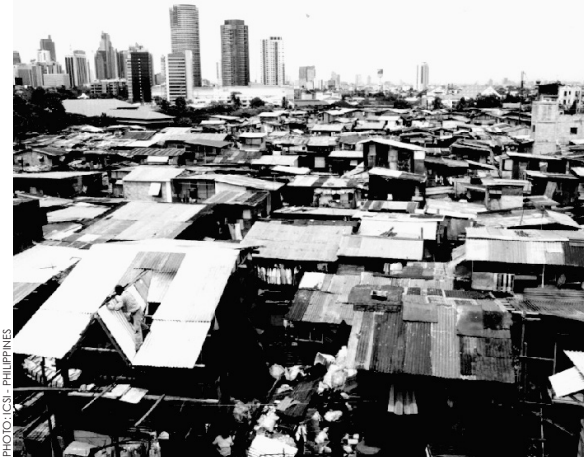


PHOTO: ICSI - PHILIPPINES

Bagaimana dengan kaum miskin?

Pada saat sistem formal untuk menyediakan pembiayaan untuk lahan dan perumahan telah disiapkan, akses menjadi terbatas pada mereka yang memiliki pekerjaan formal, dengan gaji tetap, rekening bank dan teman penjamin (co-signing friends) – semua hal yang diperlukan untuk meminta pinjaman untuk rumah di sektor formal, yang merupakan semua hal yang tidak dapat dimiliki oleh kebanyakan kaum miskin kota.

Pertama ada sistem perbankan, kemudian muncul cara-cara yang lebih khusus dalam pembiayaan perumahan ...

Apa yang diperlukan adalah lembaga yang mengumpulkan tabungan orang-orang yang tidak membutuhkan untuk menghabiskan semua uang yang mereka terima, dan menjadikannya modal untuk pinjaman bagi orang-orang yang akan mengeluarkan uang banyak, seperti membeli rumah. Inilah mengapa bank hadir. Bank meminjamkan uang untuk berbagai macam keperluan, sering untuk periode waktu yang pendek dengan keuntungan yang lebih besar dari rumah. Setelah bertahun-tahun, jenis lembaga keuangan baru telah berkembang yang bisnis utamanya adalah meminjamkan uang untuk membeli rumah – sejauh ini, kebanyakan untuk rumah tangga yang tidak miskin.

Pembiayaan perumahan adalah kata yang menggambarkan seluruh proses dimana rumah tangga meminjam untuk membeli rumah, termasuk semua peraturan dan prosedur yang ada dalam proses tersebut. Pembiayaan perumahan mencakup proses pemberian dan pengembalian pinjaman, tidak hanya pada rumah tangga individu, namun juga pada pengembang perumahan, berdasarkan dana yang dikumpulkan oleh pemberi pinjaman dari pasar uang yang lebih besar.

PHOTO: YCHB



PHOTO: ACHR



Harus membuat keuntungan:

Bank dan lembaga peminjaman formal adalah bisnis. Mereka meminjamkan untuk mendapatkan keuntungan dari uang yang mereka pinjamkan – untuk segala jenis keperluan. Untuk mengamankan keuntungannya, mereka menutupi biaya dan menarik pihak lain untuk investasi pada uang yang mereka butuhkan untuk pinjamkan untuk rumah; sangat penting bahwa pinjaman dapat dikembalikan.

Memahami bagaimana cara sistem formal pembiayaan perumahan bekerja

Sebagian besar rumah tangga akan perlu untuk meminjam uang untuk mendapatkan rumah yang layak. Ada bank dan lembaga peminjaman yang khusus menyediakan pinjaman untuk rumah. Namun pembiayaan perumahan membutuhkan sedikit pemahaman yang lebih lanjut, karena:

- Semua unit rumah berbeda-beda.
- Pinjaman rumah biasanya besar, karena tingginya biaya perumahan dan bila dibandingkan dengan pendapatan per bulan para peminjam.
- Periode pembayaran yang terlalu panjang untuk pinjaman rumah – biasanya lebih lama dari pinjaman bisnis dan konsumen lain.

Bank dan lembaga pembiayaan perumahan perlu mempertimbangkan faktor-faktor ini pada saat memberikan pinjaman. Dan mereka harus berhati-hati karena pada akhirnya mereka harus mendapatkan kembali uang tersebut, karena suatu saat pinjaman itu akan dibayar kembali. Pinjaman harus kembali karena uang yang dipinjamkan oleh sebuah bank, bukanlah milik bank tersebut, tapi terdiri dari tabungan nasabah – yang belum membutuhkannya saat ini, tapi mungkin di masa depan akan memerlukannya. Sebuah bank bertindak seperti agen yang

mengkaitkan tabungan dengan kebutuhan kredit. Sebuah bank hanya dapat memberikan pinjaman bila orang siap untuk mendepositokan tabungannya di bank tersebut.

Pembiayaan perumahan di negara miskin

Dalam negara-negara yang lebih miskin, pembiayaan perumahan formal sering tidak berkembang, karena:

- Banyak masyarakat miskin yang tidak memiliki tabungan di bank atau tidak mampu menabung dan karena itu tidak banyak uang tersedia untuk dipinjamkan oleh sumber pemberi pinjaman formal.
- Banyak orang yang tidak mempercayai bank dan menyimpan uangnya sendiri seperti misalnya, di bawah kasur atau membeli emas.
- Bank lebih memilih untuk meminjamkan uang yang mereka miliki ke bisnis yang sifatnya jangka pendek daripada ke perumahan yang sifatnya jangka panjang.
- Situasi ekonomi dan politik sering tidak stabil dan kadang menyebabkan peminjam tidak dapat membayar kembali.

Dari mana datangnya uang untuk pinjaman perumahan?

Ketersediaan dana untuk pinjaman rumah tangga membeli rumah, membutuhkan adanya pasar pembiayaan perumahan yang efektif dan mudah diakses dan responsif terhadap kebutuhan orang banyak. Hal ini membutuhkan pemahaman yang lebih jelas mengenai bagaimana menarik dana ke sektor pembiayaan perumahan dan mengelola dana tersebut secara efektif dan efisien.

Meminjamkan uang untuk periode waktu yang lama sebenarnya cukup beresiko bagi pemberi pinjaman karena kemungkinan peminjam tidak membayar tepat waktu, nilai properti mungkin

turun hingga tidak lagi sesuai dengan nilai agunan pinjaman atau inflasi yang membuat pinjaman tersebut jadi tidak berharga. Pinjaman jangka panjang juga terkait dengan jumlah modal dalam periode waktu jangka panjang.

Menarik dana dari berbagai sumber untuk membiayai perumahan bukanlah hal yang mudah. Untuk menarik dana, penting untuk diketahui motivasi dan tujuan dari orang-orang yang menabung dan lembaga yang berinvestasi dan perlu memastikan ada mekanisme yang tepat untuk mengamankan tujuan-tujuan tersebut.

Membeli dan menjual pinjaman rumah

Salah satu cara untuk lembaga pembiayaan perumahan dalam mengumpulkan modal pinjaman adalah melalui pengembangan pasar hipotek kedua. Di pasar kedua, lembaga pembiayaan perumahan dapat menjual pinjaman rumah dengan diskon untuk investor jangka panjang seperti dana pensiun atau perusahaan asuransi.

1 Insentif untuk lembaga pembiayaan perumahan adalah kapasitas untuk menggunakan uang yang mereka dapat dengan menjual paket-paket pinjaman perumahan untuk membiayai pinjaman perumahan baru. Ditambah lagi, dengan memperbolehkan mereka untuk membagi resiko pinjaman dengan investor lain, lembaga pembiayaan perumahan dapat mengurangi biaya peminjaman, yang artinya tingkat bunga lebih rendah untuk peminjam.

2 Insentif untuk investor jangka panjang yang membeli pinjaman ini adalah mereka memperoleh pendapatan yang tentu dan pasti dari pengembalian

pinjaman. Jumlah potongan diskon yang ditawarkan lembaga pembiayaan perumahan ketika mereka menjual pinjaman ini kepada investor jangka panjang bergantung pada resiko menyeluruh dari pinjaman bila tidak dibayarkan. Dalam pasar pembiayaan yang lebih matang, transaksi semacam ini diatur jelas untuk memastikan transparansi alokasi resiko dari investor dan lembaga pembiayaan perumahan. Pasar hipotek kedua masih baru untuk Asia, dan hanya ada di pasar pembiayaan yang lebih matang seperti Jepang, Korea, Thailand, dan Singapura.



Bagaimana cara lembaga keuangan perumahan menarik dana untuk meminjamkan?

Selain meminjam dari pasar modal (terutama melalui pasar hipotek kedua) ada beberapa strategi yang biasa digunakan oleh lembaga keuangan untuk menarik dana bagi perumahan. Penting untuk diingat, bahwa kebanyakan strategi-strategi ini masih belum dapat memenuhi kebutuhan dari kaum miskin yang tidak memiliki pendapatan tetap. Apa sajakah strategi-strategi ini?

1 Pembiayaan perumahan dari bank menjamin dana

Salah satu kelebihan pembiayaan perumahan bagi investor adalah hal ini tidak terlalu beresiko dibandingkan dengan hal lain yang lebih rentan seperti pasar uang atau memulai usaha baru. Banyak pemerintah memanfaatkan resiko rendah ini untuk mendorong bank komersial menggunakan kondisi ini untuk menjalankan pinjaman perumahan.

2 Pembiayaan perumahan dari skema tabungan wajib

Dana juga dapat disalurkan menuju perumahan melalui pembuatan tabungan wajib atau berdasarkan kontrak, dimana persentase tabungan ini dipotong dari slip gaji dan dimasukkan ke rekening khusus untuk pembayaran rumah. Kumpulan uang dalam rekening ini tersedia sebagai pinjaman bagi pekerja yang menjadi anggota.

3 Pembiayaan perumahan dari pajak khusus atau undian

Strategi lain bagi pemerintah adalah untuk mengumumkan pajak khusus (seperti misalnya, pajak barang mewah impor) atau membuat undian nasional untuk menggalang dana untuk pembiayaan perumahan.



PHOTO: COOI

Bekerja Berdasarkan Aturan:

Teknik apapun yang digunakan untuk menarik dana untuk pembiayaan perumahan, adalah penting untuk memiliki pengawasan dan peraturan yang tepat, dan lembaga yang dikelola dengan baik dan efektif. Lembaga-lembaga ini tidak harus dibawah pemerintah, tapi harus transparan dan efisien agar dapat meyakinkan calon pemberi pinjaman bahwa pinjaman pasti kembali.



PHOTO: CUDI

Dana pembiayaan perumahan yang di inisiasi oleh organisasi masyarakat miskin, atau paling tidak dikelola oleh mereka, sekarang semakin tumbuh berkembang di banyak negara-negara di Asia, dan mewakili mekanisme pelayanan pembiayaan baru yang benar-benar menjangkau kaum miskin.

Mengelola dana pembiayaan perumahan

Mengelola dana untuk pembiayaan perumahan yang efektif adalah cara terbaik untuk meyakinkan tersedianya pinjaman. Pengelolaan yang efektif juga cara terbaik untuk memastikan bahwa dana tersebut terus dikembalikan, sehingga mereka dapat memutar pinjaman baru, dan menambah dampak dari jumlah tertentu dari modal peminjaman terbatas terhadap persediaan perumahan di kota-kota. Selain transparansi dan keterbukaan, biaya pengelolaan harus dijaga tetap rendah dan terhitung jelas.

Dana pembiayaan perumahan dapat dikelola oleh berbagai aktor, atau kombinasi aktor-aktor. Kita mempunyai banyak contoh mengenai lembaga pembiayaan perumahan yang dijalankan tidak hanya oleh bank, namun juga oleh perkumpulan masyarakat miskin, koperasi, pemerintah kota dan nasional, LSM, lembaga non profit – dan sekarang kian banyak kerjasama lembaga yang menggabungkan beberapa dari pemangku kepentingan ini.

Banyak pilihan

Lembaga-lembaga pembiayaan ini dapat dibuat seperti organisasi swasta atau non-profit, LSM atau organisasi koperasi yang bekerja untuk tabungan mereka dan anggota peminjam. Mereka juga dapat dibuat seperti lembaga ahli pembiayaan perumahan atau ditempatkan sebagai jendela khusus dengan lembaga pembiayaan yang sudah mapan.

Masing-masing lembaga ini memiliki keuntungan dan kerugian, namun cara paling efektif adalah cara yang disesuaikan dengan kondisi tertentu dan konteks lingkungan politik serta peraturannya. Pertimbangan paling penting adalah bila pembentukan tersebut dapat secara efektif dan efisien mengelola tugas-tugas pembiayaan yang diperlukan.

Memahami persyaratan pinjaman

Persyaratan meminjam merupakan elemen penting. Sebuah persyaratan meminjam terdiri dari semua peraturan yang menentukan siapa yang memiliki kualifikasi untuk mengambil pinjaman dan yang tidak – hal-hal seperti pendapatan per bulan, sejarah tabungan, aset yang dimiliki anggota keluarga untuk dijadikan jaminan dari pinjaman tersebut

Syarat dan peraturan pinjaman biasanya diatur sehingga mengurangi resiko pemberi pinjaman,

mengamankan bisnisnya dan menjaga agar terbayar. Dan tentunya, mengurangi resiko peminjam artinya membatasi kumpulan calon peminjam yang memungkinkan.

Resiko pinjaman paling rendah saat persyaratan kaku diterapkan, yang akan mengecualikan banyak calon peminjam dan melibatkan mereka yang memiliki dokumentasi formal terlengkap dan mereka yang memiliki gaji lebih tinggi dan pekerjaan yang lebih aman di sektor formal.

Mengapa kaum miskin tidak dapat meminjam dari bank?

- **Pendapatan tetap:** Hambatan terbesar adalah syarat pendapatan tetap per bulannya, padahal hampir sebagian besar rumah tangga miskin bekerja di sektor informal atau kerja buruh sampingan.
- **Agunan:** Properti yang ingin dimiliki seringkali ilegal, sehingga tidak adanya bukti tanda kepemilikan.
- **Pembayaran awal yang tinggi:** Untuk mengurangi resiko pemberi pinjaman,

banyak pinjaman perumahan yang mensyaratkan sebagian dari total biaya perumahan ditanggung oleh peminjam. Rumah tangga miskin sering tidak memiliki sumber untuk “bayaran awal” ini.

- **Pinjaman kecil:** karena kaum miskin berpendapatan rendah, jumlah pinjamannya kecil dan bertahap agar mudah dibayar kembali. Memproses pinjaman kecil tersebut sangat tidak efektif secara biaya untuk bank.

I

Memahami periode pembayaran pinjaman

Persyaratan pengembalian mengacu pada periode waktu yang ditentukan sejak awal. Sementara itu pinjaman untuk keperluan bisnis biasanya jangka pendek, dan pinjaman untuk rumah biasanya jangka panjang. Agar pembayaran per bulan dapat terjangkau oleh setiap rumah tangga dari segala jenis kelompok pendapatan, jangka pengembalian harus ditarik menjadi periode yang panjang – biasanya 15 hingga 30 tahun. Secara teori pengembalian jangka panjang ini lebih memudahkan, karena jumlah pengembalian per bulannya tetap sama sementara



PHOTO: LUMANTI

pendapatan diharapkan akan meningkat. Namun dengan biaya perumahan di kota yang meningkat cepat dan fluktuasi bunga, 15-30 tahun pinjaman untuk rumah dapat menjadi sangat mahal dan menjadi beban besar bagi rumah tangga dari segala jenis kelompok pendapatan.

2

Memahami tingkat bunga

Penting untuk diingat bahwa untuk bank dan lembaga pemberi pinjaman, pinjaman adalah bisnis usaha. Mereka tidak meminjamkan uang kepada orang karena kebaikan hatinya – mereka mengharapkan keuntungan dari uang yang mereka pinjamkan. Dalam bisnis peminjaman, keuntungan didapat dari bunga tahunan yang harus dibayarkan peminjam selain pengembalian pinjaman dengan jumlah.

Bunga adalah semacam sewa yang dibayar orang untuk menggunakan uang tabungan orang lain. Bunga juga harus menutupi biaya administrasi sebuah bank, keuntungan dan resiko yang diserap ketika seseorang tidak membayar kembali pinjamannya. Bunga juga menentukan kemampuan calon peminjam untuk membayarnya. Untuk peminjam miskin, bunga yang tinggi dapat membuat pinjaman menjadi terlalu mahal. Bunga tinggi mendorong orang untuk menabung namun menurunkan minat untuk meminjam. Namun terkadang, bunga tinggi diperlukan, karena tanpa bunga, bank tidak akan mempunyai keuntungan dan tidak dapat menarik uang untuk memberikan pinjaman lebih banyak.

3

Memahami agunan

Selain menerapkan tingkat bunga yang tinggi untuk memastikan keuntungan yang bagus, pemberi pinjaman mencoba untuk menjaga investasi untuk mengurangi resiko tidak dibayar. Sebuah teknik yang umum digunakan pemberi pinjaman adalah memastikan peminjam mendepositokan sesuatu yang berharga kepada pemberi pinjaman, yang dilakukan sebagai pengamanan dari ketidak pengembalian, dan dikembalikan hanya pada saat pinjaman

Pemerintah kadang berupaya untuk memaksa lembaga pembiayaan perumahan untuk menjaga tingkat bunga tetap rendah sehingga pinjaman lebih terjangkau oleh MBR. Namun ketika hal ini terjadi dalam skala besar, hal ini dapat berbalik dan mendorong investor untuk mengambil uang mereka dari bank dan mencari tempat lain yang lebih menguntungkan untuk berinvestasi.

Bagaimana menghitung tingkat bunga?

Tingkat bunga yang dikenakan dalam sebuah pinjaman sangatlah bervariasi, tergantung pada tingkat bunga domestik, tingkat resiko peminjam, jangka pengembalian pinjaman dan peraturan di setiap negara. Tingkat bunga dasar biasanya ditentukan oleh pemerintah atau dibuat untuk mengikuti bunga pasar uang saat itu. Namun ini hanya semacam referensi.

Tingkat bunga sering berubah pada waktu pengembalian pinjaman.

Ada saat dimana tingkat bunga cukup stabil, namun tingkat bunga dapat berubah dramatis dalam periode 15-20 tahun saat dilakukan pembayaran terhadap peminjaman perumahan. Hasilnya, banyak peminjam berasumsi bunga yang harus dibayar akan berubah (atau “bunga menurun”).

telah dibayar penuh. Ini disebut agunan atau keamanan pinjaman, dan dapat mengambil bentuk perhiasan emas, sertifikat lahan atau benda berharga lainnya. Hal ini adalah hal biasa dalam pembiayaan perumahan di seluruh dunia dan disebut “hipotek”, namun persyaratan ini tidak memungkinkan bagi sebagian besar rumah tangga miskin di kota, yang tinggal di lahan secara informal (*Lihat Panduan Ringkas 3 mengenai Lahan*).

Strategi pembiayaan perumahan konvensional

Pembiayaan perumahan adalah bagian mekanisme pembiayaan makro, dimana uang dipinjamkan dan dibayar untuk mengisi kas kota dan ekonomi negara. Pasar uang ini terdiri dari pembeli dan penjual dan peminjam, juga semua transaksi yang terjadi diantaranya. Selain itu, pasar pembiayaan perumahan terdiri dari produsen perumahan, konsumen perumahan, dan lembaga yang meminjamkan uang untuk perumahan dan semua transaksi yang terjadi diantaranya.

Strategi pembiayaan perumahan konvensional berdasarkan pemisahan antara produksi perumahan dengan pembiayaan perumahan. Perumahan diproduksi, sebesar atau sekecil proyek sektor swasta atau pemerintah. Dalam pembiayaan perumahan konvensional, tujuannya adalah menyediakan pinjaman untuk rumah kepada masyarakat, dan bila cocok, kebanyakan menggunakan pinjaman pembiayaan hipotek.

Agar sistem pembiayaan semacam ini dapat berjalan, harus ada beberapa lembaga pemberi

pinjaman yang mampu menangani pembiayaan hipotek, dan harus memiliki modal yang cukup untuk mengelolanya. Ketika lembaga semacam ini didirikan oleh pemerintah, perlu disediakan dana umum sebagai modal awal peminjaman. Penting juga untuk menjelaskan prosedur penambahan dana pinjaman, dan aturannya secara jelas dan transparan. Sebagian besar lembaga pinjaman konvensional diatur sebuah dewan dan dikelola oleh struktur manajemen tersendiri dengan staf yang terlatih untuk menjalankan segala aspek kelembagaan.

Lembaga pembiayaan ini harus dimasukkan peraturan yang akan menyediakan dasar hukum untuk meminjam, memberikan pinjaman, membayar kembali, dan mengambil aset perumahan atau mengakses asuransi bila terjadi kegagalan dalam mengembalikan pinjaman. Proses peminjaman juga tergantung pada sistem pengelolaan lahan yang secara jelas mengidentifikasi kepemilikan lahan dan kepemilikan individu sebuah petak lahan.

Resiko dan peminjaman pada kaum miskin

Karena bank bekerja dengan uang orang lain, maka mereka berupaya agar resiko tetap rendah. Salah satu cara adalah untuk mensyaratkan peminjam untuk memberikan jaminan atau agunan. Jaminan biasanya berupa properti: tanah atau rumah. Setelah itu, bila peminjam tidak dapat membayar pinjaman, maka bank dapat mengambil properti tersebut dan menjualnya untuk menutup biaya pinjaman yang tak terbayarkan. Namun persyaratan agunan membuat situasi menjadi tidak adil karena mereka yang mempunyai properti dengan mudah dapat meminjam, dibandingkan dengan yang tidak.

- **Pinjaman perumahan mengikat modal untuk waktu yang lama:** Meskipun resiko pinjaman perumahan dianggap rendah, banyak yang percaya bahwa ada kekurangan dana untuk pinjaman perumahan bagi rumah tangga berpendapatan rendah karena mereka mengikat sejumlah kecil modal untuk periode waktu yang lama, mendapat bunga rendah dan karena itu tidak terlalu menarik bagi pemberi pinjaman dibandingkan jenis pinjaman lain yang jangka pendek dan berbunga lebih tinggi.
- **Pinjaman untuk kaum miskin, sedikit, beresiko dan sulit dikelola:** Lembaga pembiayaan perumahan ragu-ragu untuk membiayai perumahan untuk masyarakat berpendapatan rendah karena lebih beresiko, dengan kegagalan pembayaran yang besar, potensi masalah besar, biaya administrasi dan kesulitan mendapat pengembalian dari sekian banyak pinjaman individu yang sedikit-sedikit.

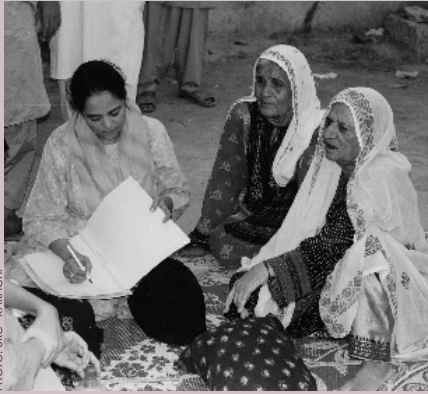


PHOTO: JIRC - KARACHI

Mengapa sistem pembiayaan perumahan formal tidak menjangkau kaum miskin?

Dalam upaya agar pembiayaan perumahan menjangkau kaum miskin, sistem konvensional untuk mengelola pembiayaan perumahan dan lembaga pembiayaan formal yang meminjamkan untuk perumahan memiliki catatan yang sangat rendah. Fakta yang menyedihkan adalah bahwa sistem perumahan formal yang ada di kebanyakan negara di Asia saat ini, tidak dapat menjangkau mayoritas populasi kota.

Bahkan pada saat sistem pembiayaan konvensional telah diberikan tambahan berbagai subsidi, baik langsung maupun tidak langsung pada biaya perumahan, tingkat bunga dan pengembalian, tambahan ini tidak cukup untuk menangani permasalahan yang menurun dari mekanisme pembiayaan konvensional. Sebagai hasilnya, mereka terus melayani beberapa yang beruntung dan terpilih, meninggalkan mayoritas calon peminjam di luar jangkauan layanan pembiayaan mereka.

Kebanyakan dari lembaga pemberi pinjaman formal mengharapkan bahwa kaum miskin harus menyesuaikan diri untuk mengakomodir sistem formal mereka. Namun setelah berpuluh-puluh tahun berharap, hal ini tidak terjadi. Kaum miskin tidak dapat mengikuti peraturan ini dan tidak dapat menyesuaikan hidupnya yang tidak pasti ke dalam kriteria yang sangat kaku ini. Meskipun demikian, lembaga-lembaga ini seperti tidak dapat melihat dari sisi yang berbeda: bahwa merupakan tugas merekalah untuk menyesuaikan sistem agar dapat menjangkau realita orang-orang yang mereka akan tolong..

Perseteruan antara sistem pembiayaan formal dan kehidupan informal

Adalah penting untuk memahami cara bank formal dan lembaga pemberi pinjaman beroperasi yang sangat jauh dari realita kehidupan kaum miskin, pekerjaannya, cara mereka bertahan hidup dan mengelola uangnya di masyarakat informal. Karena pendapatannya rendah dan tidak tetap, dalam kasus-kasus tertentu rumah tangga miskin dapat mengakses pinjaman formal, mereka hanya dapat meminjam dengan jumlah kecil, atau beberapa kali pinjaman kecil dalam waktu yang berbeda-beda.

Untuk bank, biaya administrasi untuk meminjamkan jumlah yang kecil seperti beberapa ratus dolar kepada rumah tangga miskin hampir sama dengan meminjamkan beberapa juta dolar kepada pengusaha kaya. Dan tentu saja keuntungan mereka hampir tidak ada pada pinjaman yang beberapa ratus dolar namun sangat besar pada pinjaman beberapa juta dolar. Karena itu tidak mengagetkan bila sebagian besar bank lebih memilih untuk fokus pada pelanggan berjuta dolar daripada pelanggan yang hanya beberapa ratus dolar.



PHOTO: UNESCAP

Pilihan terbatas bagi kaum miskin:

Di antara kurangnya akses menuju pinjaman perumahan formal, kaum miskin dibiarkan berupaya sendiri, atau dibiarkan untuk menambah sumber dayanya sendiri dengan pinjaman dari sektor informal, di mana aksesibilitasnya lebih besar, namun tingkat bunga yang dibayar juga lebih tinggi.

Cara agar pembiayaan perumahan dapat lebih menjangkau kaum miskin

Seerti yang telah didiskusikan, sistem pembiayaan perumahan formal hanya menyentuh sebagian kecil dari jumlah total perumahan yang diproduksi di negara-negara di Asia. Selama ini, pasar keuangan formal tidak dapat menjangkau kelompok dengan pendapatan rendah di masyarakat kita dan tidak dapat menjangkau rumah tangga yang paling membutuhkan pinjaman untuk lahan dan perumahan.

Banyak argumen yang mengatakan bahwa untuk menjangkau sektor yang terabaikan yang sangat membutuhkan akses terhadap pinjaman, perlu ada jenis lembaga yang lebih khusus, dengan kebijakan yang lebih fleksibel dan budaya kerja yang memahami realita keuangan kaum miskin. Kecuali bila lembaga yang memberikan pinjaman pada kaum miskin dapat memahami kebutuhan tertentu dari kelompok jenis ini, mereka sudah pasti akan menghadapi masalah dalam pembayaran utang.

Penting untuk diingat bahwa harga perumahan yang tinggi dan pendapatan rendah dari kaum miskin kota akan terus membuat pinjaman untuk perumahan hanya terbatas bagi mereka yang memiliki pendapatan tetap dan lebih tinggi. Dalam kasus-kasus di mana pinjaman perumahan atau

lahan diberikan melalui proses sektor formal, akses ini hanya terbuka untuk mereka yang dapat menyediakan semua dokumen pendukung untuk mengajukan pinjaman ini. Namun sebagian besar kaum miskin hidup dan bekerja di sektor ekonomi informal.

Kaum miskin layak mendapat kredit pinjaman

Kaum miskin dapat meminjam dan mereka dapat membayar pinjamannya. Namun sistem yang mengelola pinjaman dan pengembalian mereka harus melibatkan mereka di dalam pengelolaan. Mereka harus cukup longgar dan terbuka untuk membiarkan strategi baru untuk pengembalian pinjaman yang dapat membuat masyarakat miskin dapat menyelesaikan masalah pengembalian—strategi seperti membuat pinjaman besar kepada kelompok masyarakat daripada memberikan pinjaman kepada masing-masing individu, dan membiarkan kelompok mengelola proses pengembalian secara kolektif.

Memahami bagaimana pasar pembiayaan informal bekerja

Ada pasar pembiayaan informal yang berkembang pesat yang memberikan akses cepat dan mudah menuju pembiayaan perumahan bagi mereka yang tidak dapat memenuhi persyaratan pinjaman sektor formal. Prinsip dari sektor pembiayaan informal sangat mirip dengan sektor formal, namun keinformalannya memberikan keuntungan dan kerugian. Meskipun pasar informal ini memenuhi kebutuhan yang sangat besar, hal ini dilakukan dengan biaya yang besar pula.

Tingkat bunga yang dihargai di pinjaman informal dari tengkulak dan pemberi pinjaman sering berlebihan – kadang setinggi 1% per hari, atau 20% per bulan – dan cara pengambilan pengembaliannya ketika orang terlambat membayar sangatlah kasar. Ekonom akan menunjukkan bahwa pinjaman dari para pemberi pinjaman ini mahal karena persaingan yang terbatas dan resiko tidak dikembalikan yang

sangat tinggi. Karena hampir semua pinjaman diberikan tanpa ada agunan, kegagalan dan keterlambatan membayar biasanya dihukum dengan keras dan kasar, untuk memastikan bahwa peminjam lain akan ketakutan dan membayar pinjamannya. Dengan tingkat bunga macam ini, pinjaman kecil bisa menjadi sangat membebani keuangan dalam waktu singkat, membuat rumah tangga berada dalam posisi perbudakan secara terus menerus.

Ini adalah sistem yang tidak disukai dan tidak diinginkan, namun karena hanya satu-satunya yang tersedia bagi rumah tangga miskin, sistem ini melayani hampir 80% dari semua pembiayaan perumahan diantara kaum miskin kota di Asia. Memang keras dan eksploitatif, namun karena pasar pinjaman informal terdiri dari sektor pembiayaan yang cukup signifikan maka perlu dipahami.

Pilihan untuk menerima sistem ini dan meningkatkannya

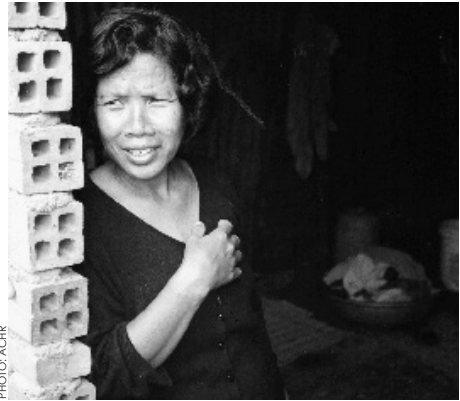
Beberapa merasa bahwa dengan sedikit pemahaman dan peraturan, sistem peminjaman informal ini dapat berjalan lebih efektif, lebih efisien, dan tidak terlalu eksploitatif. Banyak yang juga merasa bahwa pemberi pinjaman sektor formal harus banyak belajar dari sistem pemberi pinjaman informal, yang telah berhasil memberikan akses pembiayaan kepada mayoritas populasi, terutama kaum miskin.

Sebagian besar pasar informal berjalan baik karena pemberi pinjaman mengenal peminjamnya dan memiliki kaitan sosial yang membuat peminjam sulit untuk tidak membayar tanpa kehilangan muka. Hal ini tidak terlalu berbeda dari prinsip hubungan pelanggan, sejarah kredit dan peringkat kredit yang digunakan oleh bank untuk menentukan siapa yang dapat pinjaman. Pelajaran dari sistem

pinjaman informal adalah hubungan keuangan dapat didasarkan pada asas kepercayaan dan kerjasama, daripada dokumen kaku dari pendapatan atau kemauan untuk membayar.

Untuk semua permasalahannya, sistem pinjaman informal menunjukkan bahwa cakupan yang kecil dan lokal lebih efektif daripada yang besar dan terpusat, sehingga pengetahuan personal menggantikan persyaratan hukum dan administrasi. Namun karena terlalu lokal, pemberi pinjaman informal tidak memiliki kapasitas untuk melayani skala yang dibutuhkan dalam area mereka sendiri. Ditambah lagi, bila ada yang salah dalam pinjaman informal, karena semua didasarkan pada persetujuan verbal, baik peminjam maupun pemberi pinjaman mempunyai dasar untuk meminta pertolongan luar melalui sistem legal.

5 strategi untuk memastikan bahwa pembiayaan perumahan menjangkau kaum miskin



Strategi 1: Pembiayaan berbasis swadaya masyarakat

Karena sering terabaikan oleh pasar pembiayaan formal dan juga sebagai reaksi terhadap eksploitasi pasar informal, makin banyak masyarakat miskin yang membangun dan mengelola mekanisme pengumpulan biaya melalui tabungan masyarakat dan kegiatan kredit. Tentunya dengan bantuan dari LSM dan beberapa organisasi pemerintah.

Ketika masyarakat menabung bersama, dan membuat pinjaman dari tabungan bersama ini, mereka tidak hanya membangun basis sumber keuangan mereka sendiri, namun mereka juga membangun kemampuan mengelola bersama dan kemampuan finansial untuk mengelola uang secara kelompok. Anggota masyarakat menikmati keuntungan dari pemberi pinjaman informal, seperti misalnya memahami situasi peminjam secara mendalam, dan menggunakan jaminan sosial sebagai mekanisme pengembalian pinjaman. Karena mereka memiliki dan menjalankan sendiri, maka mereka dapat mengurangi biaya pasar formal dan elemen eksploitatif dari pasar informal.

Masyarakat miskin di kota-kota Asia – dan jaringan besar yang terorganisir dan federasi dari masyarakat-masyarakat ini – selama dua puluh tahun telah

membangun gerakan masyarakat mengelola kelompok simpan pinjam yang kini telah besar, terkelola dengan baik dan memiliki jaringan yang luas.

Selain menabung untuk kehidupan, keadaan darurat, dan perumahan, kelompok tabungan ini juga telah menguatkan masyarakat di mana mereka berada, menyediakan mekanisme standar yang mudah untuk membangun kemampuan mengelola secara bersama, kooperatif dan pembinaan bersama, sementara mereka membangun basis sumber keuangan masyarakatnya.

Pada saat rumah tangga miskin tidak memiliki harapan untuk menegosiasikan apa yang mereka butuhkan sebagai individu, atau bahkan sebagai kumpulan masyarakat miskin, secara bertahap mereka belajar bahwa jaringan besar masyarakat miskin yang terorganisir, yang datang untuk menawar dengan sumber dayanya sendiri, mereka dapat menegosiasikan banyak hal yang mereka butuhkan, seperti lahan, pelayanan dasar, dan akses menuju pembiayaan perumahan. Tanpa kekuatan dari dukungan skala besar ini, hal-hal seperti ini tidak akan terjangkau.

Strategi 2: Menyederhanakan sektor formal

Ketika sistem pembiayaan perumahan formal memiliki dana dan kemampuan untuk meningkatkan dana tersebut dari pasar keuangan formal, sistem informal dan sistem pembiayaan perumahan berdasarkan masyarakat memiliki pengetahuan dan pengalaman sukses dalam menjangkau kaum miskin. Penting bagi sistem pembiayaan perumahan formal untuk mengerti dan memanfaatkan pengetahuan ini. Salah satu cara adalah peminjam sektor formal mengambil cara yang lebih mudah, cara informal dalam program peminjamannya kepada kaum miskin – contohnya seperti:

- **Administrasi minimum.** Kaum miskin sering terintimidasi oleh birokrat dan tidak memiliki banyak waktu karena pekerjaannya. Banyak juga kaum miskin yang buta huruf.
- **Persyaratan jaminan minimum.** Pemberi pinjaman harus mengenal peminjam dan memiliki kaitan dengan si peminjam dan juga masyarakat sekitarnya, sehingga ada tekanan sosial yang dapat digunakan bila peminjam tidak mengembalikan pinjaman. Hal ini mungkin memerlukan keberadaan lokasi kantor pemberi pinjaman berada tepat di tengah-tengah pemukiman informal atau di dekatnya.
- **Memastikan adanya kelonggaran dalam mengembalikan pinjaman.** Rumah tangga miskin memiliki kemampuan mengembalikan yang berbeda-beda. Cara yang biasa diterapkan gagal menjangkai mereka. Menegosiasikan syarat pengembalian yang disepakati kedua pihak, dapat mengurangi kegagalan dalam mengembalikan.
- **Pembiayaan perumahan bertahap.** Memberikan beberapa pinjaman yang kecil, namun menerus adalah salah satu cara membantu rumah tangga miskin untuk membangun sejarah kredit dan peringkat: sehingga setelah membayar beberapa pinjaman yang lebih kecil, mereka dapat dianggap memenuhi syarat untuk mengambil pinjaman yang lebih besar dengan waktu pengembalian yang lebih panjang.

Banyak lembaga pembiayaan pemerintah dan non pemerintah yang mengambil elemen pendekatan semacam ini, yang paling terkenal adalah Grameen Bank dari Bangladesh. Sisi buruk dari strategi ini adalah biaya transaksi pinjaman untuk bank atau lembaga pembiayaan sangat tinggi dan karena itu bunganya mungkin lebih tinggi dibanding bank komersial lainnya. Untuk membuat pinjaman lebih murah, beberapa pemerintah telah mencoba untuk mensubsidi pinjaman ini. Kelompok lain di India dan di Filipina telah mencoba untuk membentuk dana penjamin untuk mengurangi resiko yang mungkin diterima yang diasosiasikan bila meminjamkan pada kaum miskin.

Memberi subsidi atau tidak memberi subsidi?

Banyak yang bekerja di bidang perumahan bagi masyarakat berpendapatan rendah yang percaya bahwa cara terbaik untuk memberikan pinjaman rumah yang terjangkau bagi kaum miskin adalah dengan cara subsidi, sehingga kaum miskin membayar di bawah pasar tingkat bunga dari uang yang mereka pinjam. Subsidi dapat diberikan oleh lembaga peminjam (dalam bentuk pengurangan keuntungan yang didapat dari pinjaman-pinjaman tersebut) atau oleh pemerintah (dalam bentuk subsidi langsung kepada pemberi pinjaman, untuk memenuhi perbedaan harga). Para advokat berargumen bahwa kaum miskin, dengan pendapatannya yang tidak tetap dan rendah, tidak dapat bersaing dengan

sistem pasar formal dan membutuhkan subsidi. Lawan subsidi berargumen bahwa kaum miskin dapat membayar bunga yang jauh lebih tinggi di sektor informal dan karena itu harusnya dapat membayar bunga pasar. Banyak rumah tangga miskin yang tidak berkeberatan dengan membayar tingkat bunga pasar, bila pinjaman macam itu tersedia untuk mereka, daripada membayar bunga tinggi yang diminta dari pemberi pinjaman informal. Mereka juga berargumen bahwa dengan besarnya skala kebutuhan perumahan masyarakat berpendapatan rendah, dana subsidi pemerintah tidak akan pernah cukup. Dana harus dikumpulkan di pasar terbuka, dimana subsidi akan lebih sulit didapatkan.

Strategi 3:

Menyalurkan pinjaman melalui kelompok penabung

Cara pendekatan lain adalah untuk menggunakan tabungan berbasis masyarakat dan skema pinjaman seperti “agen” untuk menyalurkan pinjaman kepada masyarakat miskin. Tabungan berbasis masyarakat dan skema pinjaman membuat pemerintah dan lembaga pemberi pinjaman membentuk mekanisme yang dapat dikelola dalam masyarakat miskin itu sendiri yang dapat mengelola pencairan pinjaman dan pengembalian secara kelompok, sehingga mengurangi pengeluaran rutin pengelola lembaga pembiayaan. Sebuah komunitas penabung tidak hanya mengumpulkan dana untuk pembiayaan perumahan, namun proses menjalankan tabungan dan proses pinjaman dalam masyarakat miskin membentuk kemampuan pengelolaan keuangan individu dan kolektif (bersama) yang nanti akan diperlukan kaum miskin dalam mengelola pinjaman untuk rumah dan lahan di kemudian hari. Banyak

masyarakat yang meminjam dari lembaga-lembaga tersebut bergantung pada kepemilikan tabungan sebelumnya, dan menggunakan sistem tekanan dari teman sekitar untuk memastikan adanya pengembalian dan membantu pada situasi dimana terjadi kegagalan dalam melakukan pembayaran secara kolektif.

Wanita dan perempuan biasanya tertarik dengan kelompok tabungan semacam ini karena mereka dapat meminjam dengan cepat bila rumah tangganya dalam krisis, dan dapat memberikan fasilitas peminjaman, seperti misalnya kegiatan yang menambah pendapatan. Perempuan juga sering mendapati bahwa partisipasi mereka dapat merubah hubungan mereka dengan orang lain, dalam keluarga maupun dalam masyarakat. Kelompok menabung membuat adanya pertemuan berkala dan juga pembelajaran dari yang lainnya.

Pembiayaan kolektif Lahan kolektif Pengelolaan kolektif

Masyarakat dengan sejarah tabungan dan pinjaman kolektif berada di posisi yang bagus untuk mengelola pembiayaan perumahan yang datang dari sumber dari luar, terutama bila pembiayaannya kolektif, bukan individual. Strategi yang cepat berkembang untuk menyalurkan pembiayaan perumahan kepada masyarakat ini adalah untuk membuat kelompok peminjam kepada organisasi masyarakat, yang kemudian meminjamkan kepada anggotanya, dan mengambil tanggung jawab untuk mengelola segala aspek proses pengembalian dan membuat sekali pengembalian untuk kelompok setiap bulannya kepada pemberi pinjaman.

Dalam strategi kelompok peminjam ini, seluruh masyarakat secara kolektif bertanggung jawab untuk membayar kembali pinjaman, dan membangun sistem internal untuk memastikan bahwa pengembalian dibayar penuh setiap bulannya, bahkan jika ada anggota yang

memiliki permasalahan dalam mengembalikan. Meski kelompok tabungan tidak memiliki kekuatan hukum untuk menghukum pembayaran yang terlambat, ada beberapa teknik yang mereka dapat lakukan di dalam sistem pengelolaan pinjaman untuk mengakomodasi masalah pengembalian yang tak terhindarkan dan untuk membantu tetangga mereka yang memiliki masalah dalam melakukan pengembalian. Sistem ini positif, mendukung, dan realistis serta sangat sosial. Ketika masyarakat merancang dan mengelolanya, mereka akan memastikan terjadi pengembalian dengan baik. Satu cara untuk masyarakat dalam melakukan ini adalah dengan menagih pembayaran anggotanya margin tambahan disamping tingkat bunga pemberi pinjaman, atau membuat tabungan wajib tambahan per bulan selama periode pengembalian. Kedua teknik ini dapat membantu masyarakat untuk menjadi rambu-rambu bila terjadi masalah dalam pengembalian.

Pinjaman dan lahan kolektif di Thailand

Masyarakat makin menegosiasikan syarat kepemilikan lahan yang bukan individual tapi kolektif, melalui kepemilikan koperasi atau sewaan kolektif yang ditempati oleh permukiman mereka. Di Thailand, pinjaman perumahan dan lahan dari Lembaga Pembangunan Organisasi Masyarakat (*Community Organizations Development Institute – CODI*) dibuat oleh banyak koperasi masyarakat dengan kelompok penabung, dan hanya ketika lahan tersebut dimiliki atau disewa bersama, paling tidak selama durasi kontrak pinjaman. Selain memberikan jaminan terhadap spekulasi dan gentrifikasi, kondisi dari kepemilikan bersama ini meningkatkan tekanan sosial yang dapat ditekan organisasi masyarakat kepada anggota yang menyalahi aturan. Hal ini juga membuat masyarakat dapat membentuk sistem secara kolektif untuk tetangganya yang paling rentan, seperti kaum manula. Keuntungan tambahan dari pendekatan ini adalah pendekatan ini membuat kegiatan kolektif lain hidup, seperti kesejahteraan masyarakat, perbaikan lingkungan, perusahaan masyarakat, kelompok anak muda, dan kegiatan budaya.



PHOTO: CODI

Pinjaman perumahan dari CODI:

Antara tahun 1992 dan Desember 2006, CODI telah menyetujui pinjaman lahan dan rumah sebesar US\$ 56 juta untuk 55,504 rumah tangga miskin, di 820 masyarakat miskin dan informal di 160 kota di seluruh Thailand. Semua pinjaman ini telah disalurkan melalui komunitas penabung, yang mengelola pengembaliannya secara kolektif. (Untuk mengetahui lebih lanjut mengenai CODI lihat Panduan Ringkas 6 mengenai Organisasi Berbasis Komunitas).

Pinjaman dan lahan kolektif di Filipina

Contoh lain dari kelompok pinjaman adalah Program Hipotek Masyarakat (*Community Mortgage Programme – CMP*), yang menyalurkan pinjaman bersubsidi (dari anggaran fiskal pemerintah) untuk lahan dan perumahan masyarakat miskin yang sudah terorganisir sendiri menjadi asosiasi pemilik rumah dan menemukan lahan yang terjangkau untuk dibeli serta membangun rumah mereka sendiri, secara swadaya. LSM, pemerintah daerah atau kumpulan masyarakat berlaku sebagai pembuat hukum untuk pinjaman-pinjaman masyarakat ini. Tidak ada persyaratan yang mengharuskan masyarakat memiliki kelompok tabungan, dan sejarah pengembaliannya tercampur.

Sumber: www.achr.net



PHOTO: ACHR



Jarak antara sistem kelangsungan hidup kaum miskin dengan pembiayaan pembangunan formal sangatlah jauh. Di satu sisi kaum miskin kekurangan sumber daya. Di sisi lain ada pembangunan dan sektor pembiayaan yang sarat dengan sumber daya namun tidak terjangkau oleh orang-orang yang justru sangat membutuhkannya.

Strategi 4:

Menggunakan lembaga perantara pembiayaan

Salah satu cara untuk mengaitkan rumah tangga miskin (dalam masyarakat yang terorganisir) dengan pembiayaan sektor formal adalah dengan membentuk lembaga penengah atau semacamnya, yang dapat menjembatani kesenjangan antara mereka dengan berbagai cara. Lembaga penengah ini dapat:

- 1 Meningkatkan faktor kenyamanan.** Akan sangat menolong lembaga formal untuk merasa lebih nyaman dalam meminjamkan rumah tangga miskin dengan menawarkan mitigasi resiko, jaminan pinjaman, jembatan pembiayaan atau bahkan jaminan non ekonomi dari penengah yang dapat dipercaya.
- 2 Membuka pasar baru.** Akan menolong lembaga pembiayaan formal untuk menjangkau pasar yang selama ini tak dapat terjangkau.
- 3 Pinjaman yang disesuaikan.** Akan membantu lembaga pembiayaan formal untuk menyesuaikan sistem dan prosedur mereka untuk membuat sistem pinjaman yang lebih dapat dimanfaatkan oleh kaum miskin, sehingga pada akhirnya mereka dapat menjangkau rumah tangga miskin tanpa pihak penengah.
- 4 Mempromosikan pinjaman besar.** Dapat mengambil pinjaman menyeluruh dari lembaga pembiayaan dan meminjamkan dengan cara-cara yang longgar kepada berbagai perumahan masyarakat, lahan dan proyek perbaikan – semua dengan jumlah pinjamannya, syarat pengembalian dan tingkat bunga.
- 5 Membentuk dana bergulir.** Dapat menggunakan pinjaman menyeluruh jangka panjang dari lembaga pembiayaan untuk menyelesaikan berbagai pinjaman jangka pendek kepada rumah tangga miskin untuk berbagai tujuan – tidak hanya untuk perumahan. Hal ini dapat memberikan kelonggaran dalam menggunakan pembiayaan untuk mendukung proses pembangunan masyarakat yang lebih menyeluruh dan komprehensif.
- 6 Mengenalkan subsidi.** Dapat mengenalkan subsidi untuk membuat pinjaman lebih mudah diakses oleh rumah tangga miskin. Subsidi ini dapat berbentuk subsidi bunga yang dibiayai oleh pemerintah atau donor, seperti misalnya, yang memotong bunga komersial menjadi lebih rendah untuk peminjaman kepada rumah tangga-rumah tangga.

4 contoh lembaga pembiayaan penengah

Strategi ini bukan strategi baru, dan saat ini jumlah lembaga pembiayaan penengah semakin banyak di negara-negara Asia, yang melibatkan berbagai struktur kerjasama dan aturan kelembagaan. Berikut ini ada beberapa jenis variasi dari lembaga penengah ini:

1

Dana Pembangunan Masyarakat (Community Development Funds (CDFs)). Variasi ini ringan, longgar, dan dikelola secara bersama oleh masyarakat, pemerintah lokal, dan aktor lokal lain dan saat ini muncul di beberapa negara di Asia dan menyediakan kredit yang sangat diperlukan untuk perumahan, infrastruktur, dan menghasilkan pendapatan bagi organisasi masyarakat miskin. CDF berfungsi sebagai bank, namun dapat berjalan lebih longgar dalam menyalurkan pinjaman lunak kepada kaum miskin kota, yang selama ini tak terjangkau oleh pembiayaan formal. Dana ini berbeda-beda, disiapkan untuk berbagai kebutuhan, kemampuan dan konteks politik di daerah masing-masing. Beberapa dana ini dimulai oleh pemerintah, dan juga oleh LSM atau perkumpulan masyarakat, dengan pemerintah daerah sebagai mitra kerja utama. Modal pinjaman dari dana-dana ini datang dari berbagai sumber, termasuk lembaga donor internasional, pemerintah daerah dan nasional, tabungan masyarakat dan lembaga pembiayaan sektor swasta. Dana ini saling terkait dan banyak terjadi pertukaran kunjungan dan pembelajaran diantara mereka. (*Lihat Panduan Ringkas 6 mengenai Organisasi Berbasis Komunitas*). Sumber: www.achr.net

2

CODI di Thailand: Lembaga Pembangunan Organisasi Masyarakat (*The Community Organizations Development Institute (CODI)*) telah meluncurkan sebuah proyek percobaan untuk mengajari bank sektor formal bagaimana menghadapi koperasi kaum miskin. Bank Perumahan Pemerintah Thailand (*Government Housing Bank (GHB)*) telah menyepakati untuk membiayai USD 5.7 juta pinjaman perumahan yang mana CODI telah meminjamkan kepada 10 koperasi masyarakat yang memiliki catatan pengembalian yang baik. Sebagai bagian dari percobaan ini, CODI akan mendepositokan separuh dari jumlah ini sebagai dana jaminan di GHB. Setelah pinjaman ditransfer, masyarakat akan membuat pembayaran kepada GHB, membebaskan dana CODI untuk pinjaman perumahan bagi masyarakat lain yang lebih beresiko. Bila percobaan ini berjalan, maka prosesnya akan di perluas. Sumber: www.codi.or.th

3

SPARC di India: Pusat Promosi Sumber daya Daerah Masyarakat (*The Society for Promotion of Area Resource Centres (SPARC)*), sebuah LSM yang berlokasi di Mumbai yang mendukung proyek perumahan Federasi Pemukiman Kumuh Nasional di India, yang selama ini berperan sebagai pihak penengah untuk sejumlah proyek perumahan pemerintah skala besar dan skema pinjaman perumahan sektor publik untuk masyarakat miskin. Proyek ini melibatkan sepuluh ribu unit perumahan. Sumber: www.achr.net

4

CLIFF di India dan Filipina: Fasilitas Pembiayaan Infrastruktur yang dipimpin oleh Masyarakat (*The Community-Led Infrastructure Financing Facility (CLIFF)*) adalah organisasi dengan dana USD 10 juta yang didanai oleh UK Charity Homeless International bersama dengan DFID dan Cities Alliance, yang memberikan modal pinjaman dan jaminan pinjaman untuk organisasi masyarakat miskin kota untuk memfasilitasi pinjaman investasi kota dari sektor pembiayaan lokal kepada pembiayaan rehabilitasi pemukiman dan perumahan kumuh dan proyek infrastruktur dengan bekerja sama dengan pemerintah daerah. CLIFF diuji cobakan di India dan di Filipina. Sumber: www.achr.net



Tidak ada hal baru atau inovatif mengenai pembangunan yang semurah-murahnya, tergantung pada kemampuan seseorang, sebagai cara untuk menghindari peminjaman atau terlibat hutang untuk perumahan. Kaum miskin telah membangun rumahnya dengan cara itu selama ini. Namun teknik kuno ini dapat diperbaiki, dan ketika masyarakat miskin diorganisir dan didukung, mereka dapat muncul dengan berbagai cara untuk menurunkan biaya proyek perumahannya.

Strategi 5:

Strategi pengurangan biaya

Mungkin cara yang paling cepat dan pragmatis untuk mengatasi kekurangan ketersediaan pembiayaan perumahan adalah mengurangi kebutuhan akan hal tersebut. Hal ini tidak berarti bahwa perjuangan untuk membuat pembiayaan perumahan agar terjangkau bagi kaum miskin harus diabaikan, namun sementara upaya tersebut terus berlanjut, ada beberapa hal yang dapat dilakukan oleh masyarakat untuk mengurangi biaya perumahan mereka dan dengan demikian mengurangi kebutuhan mereka akan pinjaman perumahan yang sangat sulit didapatkan.

1

Mengurangi biaya perumahan melalui desain

Salah satu cara untuk mengurangi biaya perumahan adalah untuk menggunakan berbagai desain dan strategi konstruksi yang dapat menurunkan biaya konstruksi dan membuat fungsi lahan secara efisien, seperti misalnya:

- **Desain penataan perumahan yang padat** yang memungkinkan banyak rumah tangga untuk hidup di lahan yang terbatas jumlah.
- **Desain unit perumahan yang kecil**, atau unit yang dapat diperluas di kemudian hari.
- **Menggunakan tenaga anggota keluarga dan masyarakat** untuk membangun rumah, mengurangi biaya tukang.
- **Menggunakan bahan material alternatif, daur ulang atau murah** untuk menurunkan biaya material (seperti bata atau komponen bangunan buatan masyarakat, pintu atau jendela daur ulang).
- **Membeli bahan material secara kolektif** untuk mendapatkan diskon besar untuk bata, batu, semen, besi, genteng dan pasir.
- **Membangun rumah secara kolektif** untuk menggunakan “skala ekonomi” untuk menurunkan biaya per unit.

2

Mengurangi pembiayaan melalui subsidi silang internal

Strategi lain yang dapat digunakan oleh pemerintah, pengembang dan masyarakat untuk membiayai perumahan bagi masyarakat berpendapatan rendah dengan pinjaman minimum adalah dengan subsidi silang untuk perumahan ini melalui keuntungan dari penjualan unit perumahan dengan harga pasar di dalam pembangunan yang sama.

- Pemerintah Malaysia dan Filipina, sebagai contoh, mensyaratkan bahwa semua pengembang perumahan sektor swasta memberikan 20 persen dari unit perumahan yang mereka bangun untuk dijual kepada kaum miskin dengan harga yang ditentukan oleh pemerintah.
- Pemerintah Maharashtra, di India, memiliki skema yang mengizinkan bangunan yang tidak digunakan dari lokasi dimana perumahan bagi masyarakat berpendapatan rendah sedang dibangun, untuk dijual kepada pengembang untuk digunakan sebagai pembangunan komersial di lokasi lain (Pengalihan Hak Pembangunan – “*Transfer of Development Rights*”). Beberapa masyarakat miskin yang tinggal di lahan tengah kota, telah membangun beberapa unit sesuai dengan harga pasar di dalam rencana pembangunan kembali pemukiman kumuh mereka, dan uang yang dikumpulkan dari sewa atau penjualan unit-unit tersebut telah mensubsidi biaya dari rumah mereka sendiri. Menyiapkan pembangunan kembali dengan subsidi silang ini tidaklah mudah, dan sering memerlukan pembiayaan penengah dan beberapa bantuan teknis dari mitra LSM dan baik pemerintah daerah maupun nasional. (*Lihat Panduan Ringkas 3 mengenai Lahan*).



PHOTO: HOMELESS INTERNATIONAL

3

Mengurangi biaya perumahan dengan membangun bertahap

Dengan tidak adanya pinjaman untuk membangun atau membeli perumahan di pasar formal, sebagian besar orang tinggal di permukiman informal membangun rumahnya secara bertahap, membuat perbaikan dan investasi tergantung ketersediaan sumber daya. Dengan cara ini, pembangunan perumahan adalah proses yang lama, dan bukan hal yang sekali tempo saja. Dan karena investasinya disebar sepanjang waktu, mereka hampir secara otomatis sangat terkait dengan sumber daya rumah tangga yang berfluktuasi. Beberapa pemerintah dan lembaga telah mengenali keefektifan dan kesesuaian perumahan bertahap, dan mendukung proses tersebut dengan menyediakan perumahan inti atau bahkan skema lokasi membangun dan melayani, dimana hanya petak-petak yang disediakan dan rumah tangga dapat membangun dan memperbaiki perumahannya secara bertahap, tergantung kecepatan dan kemampuan masing-masing. (*Lihat Panduan Ringkas 2 mengenai Perumahan untuk Masyarakat Berpendapatan Rendah*)



PHOTO: ACHR

8 cara untuk membangun strategi pembiayaan perumahan yang lebih baik

Membuat sistem pembiayaan perumahan berdasarkan kebutuhan bukan persediaan

1 Hal ini berarti membuat desain program yang sesuai dengan kenyataan rumah tangga yang ditargetkan, bukan melihat rumah tangga mana yang memenuhi syarat untuk berpartisipasi di skema pembiayaan yang ada atau yang dimodifikasi.



PHOTO: UNESCAP

Jangan membatasi mekanisme pembiayaan hanya untuk perumahan

2 Kebutuhan masyarakat tidak dapat dengan mudah dikotak-kotakkan, dan keberlangsungan hidup sering tergantung pada berbagai faktor, termasuk mata pencaharian, perumahan, kepemilikan lahan, pelayanan dasar dan layanan kesehatan. Ketika mekanisme pembiayaan mengambil pandangan yang longgar dan lebih menyeluruh terhadap kebutuhan masyarakat, mereka dapat memberikan masyarakat miskin alat untuk menyelesaikan banyak kebutuhan selain dari perumahan.



PHOTO: UDRC - MONGOLIA

Mempertimbangkan penggunaan subsidi sebagai alat untuk membuat pembiayaan

3 Banyak strategi pembiayaan perumahan yang memasukkan jenis-jenis subsidi yang telah secara efektif menjangkau kaum miskin. Subsidi, terutama subsidi terhadap tingkat bunga dan administrasi, sangat menolong pembiayaan perumahan agar dapat terjangkau oleh rumah tangga miskin.



PHOTO: USAID FIRE PROJECT

Mendukung tabungan masyarakat sebagai bagian dari pembiayaan perumahan

4 Adanya tabungan bersama yang kuat dan kelompok kredit dalam masyarakat miskin adalah salah satu cara terbaik untuk menyiapkan orang agar dapat mengelola pinjaman jangka panjang secara efisien, adil dan transparan – dan juga cara terbaik untuk memastikan bahwa pinjaman tersebut dibayar kembali.

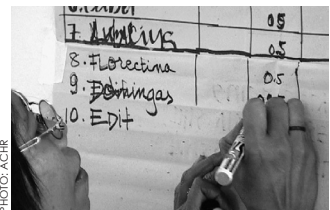
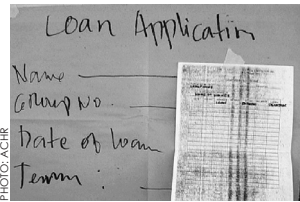


PHOTO: ACHR

Membuat tujuan dan besaran pinjaman tetap longgar

5 Pinjaman untuk rumah tidak harus besar dan sekali tempo saja. Pinjaman kecil namun sering untuk mendukung rumah yang dibangun bertahap harusnya memungkinkan untuk dilakukan. Masyarakat yang kuat mungkin sudah siap untuk membangun kembali rumah mereka dalam satu tempo, namun ada masyarakat yang lebih memilih untuk melakukannya secara bertahap, dan pembiayaan seharusnya dapat menolong keduanya.



Melibatkan masyarakat di setiap tahap perencanaan strategi pembiayaan perumahan

6 Masyarakat miskin lebih tahu apa yang mereka butuhkan daripada pemerintah atau ahli pembiayaan mana pun. Langkah pertama adalah untuk belajar mendengarkan mereka, suatu hal yang perlu diperbaiki oleh pemerintah dan lembaga pembiayaan. Melibatkan kaum miskin penting karena efektif untuk menjangkau mereka dan juga dapat membantu memfasilitasi pembayaran kembali dengan baik.



Mempermudah peraturan dan prosedur, dan memaksimalkan kelonggaran

7 Mempermudah prosedur yang berbelit-belit memang bukan hal yang mudah dilakukan, mengingat budaya yang kaku dengan peraturan dan birokrasi di sebagian besar lembaga pembiayaan dan praktek inspeksi dan intimidasi yang sering datang bersamaan dengan permasalahan keuangan. Namun untuk menjangkau kaum miskin dan memahami mereka, sebuah mekanisme pembiayaan perumahan harus cukup mudah, longgar, dan cepat tanggap terhadap kebutuhan dan memberikan atmosfer pemfasilitasian dan dukungan terhadap apa yang dilakukan oleh masyarakat.



Mencari cara inovatif, berbasis masyarakat untuk menyediakan pinjaman yang aman

8 Ketidakadaan jaminan pinjaman yang dapat diterima bank, membuat mayoritas kaum miskin kota tidak dapat mengakses pembiayaan. Ada banyak cara yang dapat dilakukan untuk membangun sistem internal untuk mendapatkan pinjaman dan memastikan pengembalian pinjaman secara berkala, termasuk pengelolaan pinjaman kelompok, kepemilikan lahan kolektif, dan tabungan wajib sebagai bagian dari kontrak pinjaman.



Daftar Pustaka

PUBLIKASI

- Asian Coalition for Housing Rights (ACHR), *Community Development Funds*, Special Issue of Housing by People in Asia, the newsletter of the Asian Coalition for Housing Rights (ACHR), Number 14, February 2002 di akses tanggal 31 Desember 2007 dari <http://www.achr.net/achrdownloads.htm>.
- Anzorena, Eduardo Jorge S.J., 1996 (2nd edition), *Housing the Poor: The Asian Experience*, Pagtambayayong Foundation in Cebu, Philippines.
- Anzorena, Eduardo Jorge S.J. & Fernandez, Francisco L., 2004, *Housing the Poor in the New Millennium*, Pagtambayayong Foundation, Cebu, Philippines.
- Bestani, Robert and Klein, Johanna, 2005, *Housing Finance in Asia*, Asian Development Bank, Manila.
- Daphnis, Franck dan Ferguson, Bruce (eds.), 2004, *Housing Micro finance: A Guide to Practice*, Kumarian Press, Bloomfield, USA.
- Datta, Kavita dan Jones, Gareth, 2001, *Housing and Finance in Developing Countries: Invisible Issues on Research and Policy Agendas*, Habitat International, 25(3), 333-357.
- International Institute for Environment and Development (IIED), 1994, *Funding Community Initiatives: The role of NGOs and other intermediary organizations in supporting low income groups and their community organizations in improving housing and living conditions in the Third World*, Earthscan, London.
- Jorgenson, N., 1977, *Housing Finance for low-income groups, with special reference to developing countries*, Institute of Housing and Urban Development Studies, Bouwcentrum, Rotterdam.
- Lea, Michael J. (ed.), 1998, *Secondary Mortgage Markets: An International Perspective*, International Union for Housing Finance, Chicago.
- Lea, Michael J. (ed.), 2001, *International Housing Finance Sourcebook 2000*, International Union for Housing Finance and Countrywide International Consulting Services, Chicago.
- McLeod, Ruth and Mullard, Kim, 2006, *Bridging the Finance Gap in Housing and Infrastructure*, Urban Management Series, ITDC Publishing, U.K.
- Mehta, Dinesh, 2000, *The Urbanization of Poverty*, Habitat Debate, Volume 6, Number 4, Nairobi.
- Mitlin, Diana, 1997, *Building with Credit: Housing Finance for Low-income Households*, World Planning Review, 19(1), 21-50.
- Mitlin, Diana (ed.), *Hi-Fi News: The newsletter of the Working Group on Housing Finance and Resource Mobilization for the Habitat International Coalition*, IIED (International Institute for Environment and Development).
- Mumtaz, Babar dan Ramirez, Ronaldo, 1991, *Housing Finance Manual for Developing Countries: A Methodology for Designing Housing Finance Institutions*, UN-HABITAT, Nairobi.
- Payne, Geoffrey, 1977, *Urban Housing in the Third World*, Leonard Hill, London.
- UK Department for International Development (DFID), 2001, *Meeting the Challenge of Poverty in Urban areas*, Strategy Paper, April 2001 di akses tanggal 31 Desember 2007 dari <http://www.dfid.gov.uk/pubs/files/tspurban.pdf>.
- United Nations Department of Economic and Social Affairs, Population Division, 2004, *World Urbanization Prospects*, United Nations, 2003 Revision, New York.

UNESCAP, 1991, *Guidelines on Community-based Housing Finance and Innovative Credit Systems for Low Income Households*, UNESCAP, Bangkok.

UNESCAP, 1996, *Living in Asian Cities: The impending crisis, causes, consequences and alternatives for the future*, Report of the Second Asia-Pacific Urban Forum, United Nations, New York, 1996.

UN-HABITAT, 2005, *Financing Urban Shelter — Global Report on Human Settlements 2005*, Earthscan, London and Sterling VA.

UN-HABITAT, 2003, *The Challenge of Slums: Global Report on Human Settlements 2003*, Earthscan, London and Sterling, VA.

UN-HABITAT, 2002, *Financing Adequate Shelter for All: Addressing the Housing Finance Problem in Developing Countries*, Monograph Number HS/652/02E, UN-HABITAT, Nairobi.

UN-HABITAT, 1990, *Financing Human Settlements Development and Management in Developing Countries: A Comparative Overview of Case Studies*, Monograph Number HS/174/89E / ISBN 92-1-131094-6, UN-HABITAT, Nairobi.

Vliet, W. V. (ed.), 1998, *Encyclopedia of Housing*, Sage Publications, Inc.

World Bank, 1993, *Housing enabling markets to work*, World Bank Policy Paper, World Bank.

Yap, Kioe Sheng, 1993, *The Urban Poor as Agents of Development: Community Action Planning in Sri Lanka*, Monograph Number HS/278/93E, UN-HABITAT, Nairobi.

Asian Coalition for Housing Rights (ACHR). www.achr.net

Community Mortgage Programme (Philippines). Housing and Urban Development Coordinating

SITUS WEB

Council (HUDCC), Republic of Philippines. www.hudcc.gov.ph/index.php?id1=8

Community Organizations Development Institute (CODI), Thailand. www.codi.or.th

Environment and Urbanization, the Journal of the International Institute for Environment and Development (IIED), London, U.K. Semua jurnal ini dapat diunduh dari web situs Sage Publications. <http://sagepub.com/>

Society for the Promotion of Area Resource Centres (SPARC). www.sparc-india.org

United Nations Economic and Social Commission for Asia and the Pacific (UNESCAP). www.unescap.org

Housing the Urban Poor: A project of the United Nations Economic and Social Commission for Asia and the Pacific (UNESCAP). www.housing-the-urban-poor.net

United Nations Human Settlements Programme. www.unhabitat.org

Daftar situs web yang disarankan: Untuk daftar situs web yang dapat memberikan lebih banyak informasi mengenai isu utama dalam seri Panduan Ringkas ini, mohon kunjungi situs web Perumahan bagi Kaum Miskin Kota (*Housing the Urban Poor*), dan ikuti link menuju "Organizations database".

www.housing-the-urban-poor.net



PHOTO: UNESCAP

Tingkat urbanisasi dan pertumbuhan ekonomi di Asia-Pasifik yang makin pesat telah menghasilkan jumlah pengusuran kaum miskin kota yang terus meningkat. Seringkali mereka direlokasikan ke daerah pinggiran yang jauh dari pusat pekerjaan dan peluang ekonomi. Pada saat yang bersamaan, terdapat lebih dari 500 juta orang yang tinggal di permukiman kumuh dan liar di Asia-Pasifik dan angka ini terus meningkat.

Untuk mencapai Tujuan Pembangunan Milenium, pemerintah daerah membutuhkan instrumen kebijakan untuk mengamankan hak kaum miskin kota akan perumahan sehingga menghasilkan perbaikan kualitas hidup penduduk permukiman kumuh yang signifikan di tahun 2020. Tujuan dari Panduan Ringkas ini adalah untuk meningkatkan pemahaman pembuat kebijakan di tingkat nasional dan lokal akan bentuk kebijakan perumahan dan pembangunan kota yang berpihak pada kaum miskin dan mampu mengurangi kemiskinan kota.

Panduan Ringkas ini disiapkan dalam format yang mudah dibaca, dan disusun agar bisa mencakup rangkuman, tren dan kondisi, konsep, kebijakan, alat dan rekomendasi dalam menghadapi isu-isu yang terkait dengan perumahan berikut ini:

(1) **Urbanisasi:** Peran kaum miskin di dalam pembangunan kota (2) **Perumahan bagi MBR:** Memberi tempat yang layak bagi kaum miskin kota (3) **Ketersediaan Lahan:** Elemen penting dalam perumahan bagi kaum miskin kota (4) **Pengusuran:** Perlunya alternatif yang lebih berpihak pada kaum miskin (5) **Pembiayaan perumahan:** Cara untuk menolong kaum miskin untuk membayar perumahan (6) **Organisasi berbasis masyarakat:** Kaum miskin sebagai agen pembangunan (7) **Rumah Sewa:** Pilihan perumahan bagi kaum miskin yang sering terabaikan.

Panduan Ringkas 5 mengenalkan beberapa konsep kunci dalam pembiayaan perumahan formal dan ulasan mengenai bagaimana kedua sistem formal dan informal dalam melayani pembiayaan perumahan, terutama berkaitan dengan kaum miskin. Panduan ini memberikan pandangan cara-cara inovatif dalam pembiayaan perumahan yang terjangkau bagi kaum miskin kota yang tinggal di kota-kota di Asia.

Informasi lebih lanjut dapat ditemukan di situs web www.housing-the-urban-poor.net

United Nations Human Settlements
Programme (UN-HABITAT)
P.O.Box 30030 GPO 00100
Nairobi, Kenya
Fax: (254-20) 7623092 (TCBB Office)
E-mail: tcbb@unhabitat.org
Web site: www.unhabitat.org

United Nations Economic and Social Commission
for Asia and the Pacific (UNESCAP)
Rajdamnern Nok Avenue
Bangkok 10200, Thailand
Fax: (66-2) 288 1056/1097
Email: escap-esdd-oc@un.org
Web site: www.unescap.org