

## ANALISIS PENDAYAGUNAAN SUMBER PEMBIAYAAN PERBANKAN UNTUK PERUMAHAN

**Towaf Totok Irawan**

Fakultas Ekonomi, Universitas Islam Attahiriyah, Jakarta, Indonesia

\*E-mail korespondensi :tawafirawan@gmail.com

---

### Informasi Artikel

*Draft awal: 25 Aug 2018*  
*Revisi: 3 Oct 2018*  
*Diterima: 10 Oct 2018*  
*Available online: 31 Oct 2018*

Keywords: *Utilization,  
financing sources, housing*

Tipe Artikel : Case Study



Diterbitkan oleh Fakultas  
Ekonomi Universitas Islam  
Attahiriyah

---

### ABSTRACT

*The bank is considered not maximal yet to finance housing because it is faced with prudential rules in managing third party funds. In general, banks still face a gap between funding sources and housing finance. But the reality of banking financing sources is still the foundation of housing finance. Without reducing the precautionary aspect, the potential for bank funds can be extracted for housing finance. Therefore, it is necessary to analyze the potential for housing finance by banks. After analysis, the banks studied have the potential to carry out housing finance, even though funding sources are obtained from different funding sources.*

Bank dinilai belum maksimal untuk membiayai perumahan karena dihadapkan pada aturan kehati-hatian dalam pengelolaan dana pihak ketiga. Secara umum bank masih menghadapi gap antara sumber dana dan pembiayaan perumahan. Tetapi realitasnya sumber pembiayaan perbankan masih menjadi tumpuan pembiayaan perumahan. Tanpa mengurangi aspek kehati-hatian, potensi dana bank dapat digali untuk pembiayaan perumahan. Oleh karena itu, perlu dilakukan analisis potensi pembiayaan perumahan oleh bank. Setelah dilakukan analisis, bank-bank yang dikaji memiliki potensi untuk melakukan pembiayaan perumahan, meskipun sumber pembiayaan diperoleh dari sumber dana yang berbeda-beda.

---

**Pedoman Sitasi:** Towaf Totok Irawan(2018). Analisis Pendayagunaan Sumber Pembiayaan Perbankan Untuk Perumahan. *Jurnal Riset Manajemen dan Bisnis (JRMB) Fakultas Ekonomi UNIAT*, 3(3), 331 - 342

---

Journal homepage: <http://jrmb.ejournal-feuniat.net/index.php/JRMB>

## 1. Pendahuluan

Penyediaan perumahan khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) hingga kini masih menghadapi kendala, terutama pada sisi pembiayaan. Sumber pembiayaan yang selama ini mengandalkan perbankan, baik bank umum maupun BPR, jumlahnya kurang memadai untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang terus meningkat. Sebagai lembaga keuangan, bank umum dan BPR memiliki kebijakan tersendiri dalam mengalokasikan pembiayaannya. Lembaga keuangan umumnya akan membiayai jenis usaha yang memberikan *return* cepat, *profitable* dan minimum resiko. Karena bank dalam pengoperasiannya harus memegang prinsip kehati-hatian (*prudential banking*).

Prinsip kehati-hatian perbankan seharusnya tidak menjadi kendala dalam memberikan pembiayaan di sektor perumahan, selama diterapkan secara tepatsesuaiaturan. Peran perbankan sangat penting dalam mendukung program pemerintah membangun 1 juta rumah untuk rakyat Indonesia. Namun saat ini masih ada sikap di kalangan perbankan yang kurang proaktif untuk membiayai perumahan. Hal ini salah satunya disebabkan oleh karakteristik sumber keuangan perbankan yang bersifat jangka pendek, sementara masa pembiayaan untuk perumahan bersifat jangka panjang. Oleh karena itu, terjadilah kesenjangan antara jangka waktu sumber dana dengan jangka waktu pembiayaan (*mismatch*). Memahami kondisi ini, wajar apabila perbankan mengalokasikan pembiayaan ke perumahan dengan proporsi yang relatif kecil.

Kesenjangan tersebut tentu saja tidak harus menjadi alasan bagi bank untuk tidak mengalokasikan pembiayaan perumahan dalam proporsi yang lebih besar. Karena masih ada beberapa contoh bank seperti BTN, BCA, BNI termasuk beberapa Bank Pembangunan Daerah (BPD), yang berani mengalokasikan dananya untuk pembiayaan perumahan dalam jumlah yang relatif lebih besar dibandingkan perbankan lainnya.

Kajian ini diharapkan memberikan masukan kepada kalangan perbankan berupa alternatif sumber-sumber pembiayaan lainnya yang dapat dimanfaatkan untuk membiayai pembangunan perumahan, khususnya bagi MBR. Dengan adanya sumber-sumber pembiayaan perbankan lainnya, hal ini dapat membantu perbankan untuk mendukung pemerintah dalam mewujudkan program pembangunan 1 juta rumah bagi masyarakat Indonesia. Program ini merupakan agenda penyediaan perumahan secara nasional. Melalui kajian ini diharapkan bank memiliki perspektif baru dalam pembiayaan perumahan, sehingga lebih berani meningkatkan proporsi pembiayaan perumahan tanpa harus mengabaikan prinsip kehati-hatian.

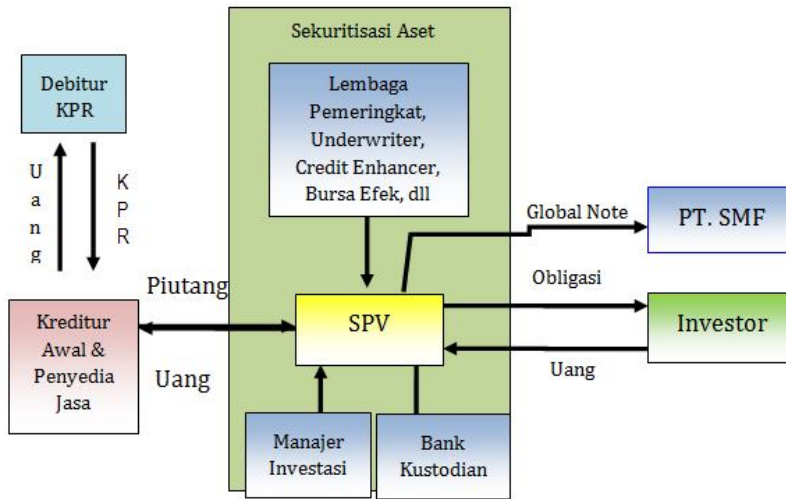
Sistematika penulisan kajian ini diantaranya menggambarkan secara singkat latar belakang, kontribusi dan tujuan kajian; mengulas tinjauan pustaka yang memiliki relevansi dengan kajian; menyampaikan metodologi kajian dan analisis; serta ditutup dengan kesimpulan dan saran.

## 2. Kajian Pustaka dan Hipotesis

### 2.1. Penerbitan Surat Utang oleh *Special Purpose Vehicle* (SPV)

Kumpulan piutang yang dimiliki oleh sebuah originator yang berupa Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dijual kepada SPV, kemudian atas kumpulan piutang tersebut dilakukan sekuritisasi aset dan dibuat Global Note kepada PT. Sarana Multigriya Finansial (SMF). Menurut Cetorelli dan Peristiani dalam *Economic Policy Review* (2012), SPV yang didirikan tersebut hanya sekali saja melakukan sekuritisasi aset dari kumpulan piutang sebuah originator, sama sekali tidak ada originator lainnya.

Kumpulan piutang yang telah dikuasakan kepada PT. SMF menjadi jaminan atas diterbitkannya Global Note, dan pecahannya berupa obligasi-obligasi itulah yang dijual oleh SPV kepada investor. Oleh karena obligasi tersebut berjaminan kumpulan piutang sebagai bentuk sekuritisasi aset (Doyoharjo, 2008), maka bunga atas obligasi tersebut tentu lebih rendah daripada obligasi pada umumnya yang tidak berjaminan. Hal ini disebabkan bahwa suatu utang yang mendapatkan jaminan secara khusus tentu lebih aman dengan resiko lebih rendah, daripada suatu utang yang sama sekali tanpa adanya jaminan yang ditunjuk secara khusus.

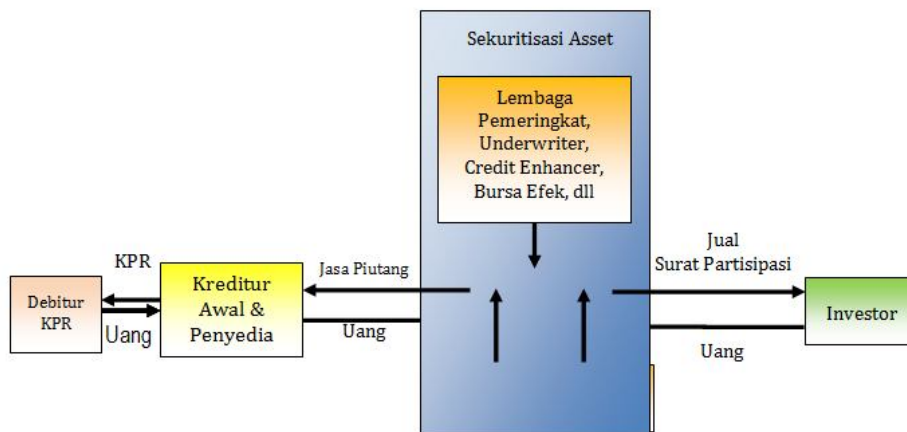


**Gambar 1. Proses Sekuritisasi Aset KPR (Penerbitan Surat Utang)**

## 2.2. Penerbitan Surat Partisipasi Oleh PT. SMF

Kumpulan piutang dari berbagai originator dibeli secara langsung oleh PT. SMF secara tunai, sehingga piutang tersebut keluar dari kekayaan originator dan sepenuhnya menjadi milik PT. SMF sebagai Conduit (Lembaga keuangan). Uang hasil pembelian kumpulan piutang dari conduit tersebut hanya dan harus digunakan oleh originator sebagai kreditur asal untuk pemberian KPR.

Kemudian setiap kumpulan piutang dari tiap-tiap originator tertentu tersebut dilakukan sekuritisasi aset, artinya kekayaan yang tidak likuid diubah menjadi likuid dengan cara diterbitkannya efek atau surat berharga yang berupa Surat Partisipasi (Sugarda, 2008). Proses sekuritisasi ini diawali dengan *credit enhancement* yang berupa peningkatan kualitas aset keuangan sehingga bagi investor akan menjadi lebih terjamin. *Credit enhancement* tersebut dapat berupa seleksi atas kredit KPR yang tidak macet, serta dapat pula diikuti dengan perlindungan asuransi. Selain itu juga harus dilakukan rating, yaitu dibuat penilaian untuk mengukur kualitasnya untuk dijadikan pedoman bagi investor.



**Gambar 2. Proses Sekuritisasi Aset KPR (Penerbitan Surat Partisipasi)**

### 2.3. Sumber Dana Bank dan Ukuran Kesehatan Bank

Sumber dana bank berasal dari : (1) Dana yang bersumber dari bank itu sendiri : Setoran Modal dari pemegang saham, Cadangan-cadangan bank, laba bank yang belum dibagi; (2) Dana yang berasal dari masyarakat luas : Simpanan tabungan, rekening giro, deposito; dan (3) Dana yang bersumber dari lembaga lain : Kredit likuiditas dari Bank Indonesia, Pinjaman antar bank, Pinjaman dari bank-bank luar negeri, Surat Berharga Pasar Uang (SBPU).

Predikat Tingkat kesehatan Bank disesuaikan dengan ketentuan dalam Surat Edaran Bank Indonesia No. 6/ 23/DPNP/2004 sebagai berikut:

- Untuk predikat Tingkat Kesehatan "Sangat Sehat" dipersamakan dengan Peringkat Komposit 1 (PK-1).
- Untuk predikat Tingkat Kesehatan "Sehat" dipersamakan dengan Peringkat Komposit 2 (PK-2).
- Untuk predikat Tingkat Kesehatan "Cukup Sehat" dipersamakan dengan Peringkat Komposit 3 (PK-3).
- Untuk predikat Tingkat Kesehatan "Kurang Sehat" dipersamakan dengan Peringkat Komposit 4 (PK-4).
- Untuk predikat Tingkat Kesehatan "Tidak Sehat" dipersamakan dengan Peringkat Komposit 5 (PK-5).



Gambar 3. Kerangka Model Penelitian

## 3. Metode Penelitian

### 3.1. Penetapan Sampel dan Teknik Pengumpulan Data

Penarikan sampel dari populasi ini dilakukan dengan cara *sampling purposive*. Karena sampel yang diambil adalah bank-bank yang memiliki potensi kemampuan pembiayaan perumahan. Data yang dikumpulkan adalah laporan keuangan bank 2 tahun berturut-turut yang diperoleh dari bank yang telah ditetapkan sebagai sampel.

### 3.2. Teknis Analisis

Metode pengolahan dan analisis data yang dipergunakan adalah sebagai berikut : (a) data sekunder berupa laporan keuangan Bank Umum dipetakan berdasarkan kebutuhan untuk

menganalisis kesehatan bank; (b) Pengukuran kesehatan Bank dilakukan untuk memperoleh informasi kondisi kesehatan keuangan Bank Umum selama 2 tahun terakhir sesuai kriteria yang ditetapkan oleh Surat Edaran Bank Indonesia No. 6/ 23/DPNP; dan (c) Sumber pembiayaan bank juga dianalisis untuk mendapatkan informasi dana yang digunakan Bank yang selama ini digunakan untuk melakukan pembiayaan perumahan

#### 4. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Tabel 1. Data Rasio Keuangan Bank Tahun 2014-2015

<b>RASIO KEUANGAN BANK</b>					
<b>Nama Bank</b>	<b>Tahun</b>	<b>ROA</b>	<b>CAR</b>	<b>LDR</b>	<b>NPL</b>
<b>BJB</b>	2014	1,92 %	16,08 %	93,18 %	4,15 %
	2015	2,04 %	15,85 %	88,13 %	2,91 %
<b>Bank Jateng</b>	2014	2,84 %	14,34 %	88,57 %	0,93 %
	2015	2,60 %	14,87 %	90,54 %	1,26 %
<b>Bank NTB</b>	2014	4,65 %	18,36 %	99,78 %	1,46 %
	2015	4,37 %	27,59 %	100,87 %	1,31 %
<b>Bank DKI</b>	2014	2,10 %	17,89 %	92,57 %	2,92 %
	2015	0,89 %	24,53 %	91,14 %	4,23 %
<b>Mandiri</b>	2014	3,55 %	16,15 %	86,61 %	0,45 %
	2015	3,54 %	17,87 %	83,80 %	0,53 %
<b>BTN</b>	2014	1,14 %	14,64 %	108,86 %	2,76 %
	2015	1,61 %	16,97 %	108,78 %	2,11 %

Sumber: Publikasi Laporan Keuangan 2014 & 2015

Tabel 2 : Data Dana Pihak Ketiga

<b>Dana Pihak Ketiga (dalam jutaan rupiah)</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
<b>Bank BJB</b>	61.039.926	72.637.244
<b>Bank Jateng</b>	29.406.355	33.888.224
<b>Bank NTB</b>	4.097.984	4.561.202
<b>Bank DKI</b>	27.029.954	28.189.405
<b>Bank Mandiri</b>	576.325.801	568.735.141
<b>Bank BTN</b>	99.276.915	118.839.797

Sumber: Publikasi Laporan Keuangan Tahun 2014 & 2015

Tabel 3. Data Penyaluran Kredit

<b>Penyaluran Kredit (dalam jutaan rupiah)</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
<b>Bank BJB</b>	66.502.956	78.405.737
<b>Bank Jateng</b>	25.919.584	30.517.061
<b>Bank NTB</b>	4.088.898	4.600.821
<b>Bank DKI</b>	21.952.456	22.267.680
<b>Bank Mandiri</b>	475.266.826	478.519.719
<b>Bank BTN</b>	106.271.277	127.732.158

Sumber: Publikasi Laporan Keuangan Tahun 2014 & 2015

#### 4.1. Bank Jateng

Tabel 4. Potensi Pembiayaan Perumahan

<i>Kredit Modal Kerja</i>	<b>3.070.745</b>	<b>4.679.235</b>
<i>Kredit Investasi</i>	2.190.417	2.931.517
<i>Kredit Konsumsi</i>	20.479.812	22.741.062
<i>Kredit Karyawan</i>	302.994	331.643
<i>Cadangan Kerugian Penurunan Nilai</i>	(124.385)	(166.396)
<b>Total</b>	<b>25,919,583</b>	<b>30.517.061</b>

Sumber: Laporan Keuangan Bank Jateng 2014 & 2015

Tabel 5. Data Dana Pihak Ketiga Bank Jateng per 31 Desember

<i>Dana Pihak Ketiga (dalam jutaan rupiah)</i>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
<i>Tabungan</i>	9,527,918	11,181,897
<i>Deposito Berjangka</i>	11,476,457	13,251,129
<i>Giro</i>	8,401,980	9,455,198
<i>Penempatan Dana</i>	774,354	2,756,390
<b>Total</b>	<b>29,406,355</b>	<b>33,888,224</b>

Sumber: Laporan Keuangan Bank Jateng 2014 & 2015

Sebagai ilustrasi dari data dan tabel Bank Jateng tersebut diatas, dapat dihitung secara sederhana seperti berikut :

	(dalam jutaan Rp)
- Dana Pihak Ketiga	Rp. 33.888.224
- Penyaluran Dana	Rp. 30.517.061
	-----
- Selisih Dana	<b>Rp. 3.371.163</b>

Dengan masih adanya selisih Dana ini artinya bahwa didalam penyaluran kreditnya sepanjang tahun 2015 Bank Jateng cukup hanya menggunakan Dana Pihak Ketiga bahkan masih terdapat selisih sebesar Rp. 3.371.163 juta, dimana selisih dana ini bisa digunakan untuk peningkatan penyaluran kredit. Namun penyaluran dana ini harus tetap memperhatikan batas atas LDR yaitu 94 %, maka dana pihak ketiga yang masih bisa disalurkan oleh Bank Jateng adalah sebesar Rp. 1.337.869 juta, angka ini diperoleh dari :

	(dalam jutaan Rp)
- Dana Pihak Ketiga	Rp. 33.888.224
- Ketentuan Batas atas LDR	94 %
	----- x
- DPK yang dapat disalurkan	Rp. 31.854.930
- DPK yang sudah disalurkan	Rp. 30.517.061
	-----
- DPK yang masih dapat disalurkan	Rp. 1.337.869
- KPR 2015	Rp. 430.618
- KPR 2014	Rp. 341.586
	-----
- Selisih Peningkatan KPR	<b>Rp. 89.032</b>

Harga rumah per unit untuk KPR Program	Rp. 118
25 % dibiayai Bank Jateng	Rp. 29,5

Apabila Selisih Peningkatan KPR diatas diasumsikan seluruhnya dipakai untuk KPR Program, maka unit rumah yang terbangun sepanjang tahun 2015 adalah sebanyak :

$$\frac{\text{Rp. 89.032}}{\text{Rp. 29,5}} = \mathbf{3.018 \text{ Unit rumah KPR Program}}$$

Namun apabila selisih peningkatan KPR tersebut digunakan untuk KPR Non Program maka unit rumah yang dapat dibangun sepanjang tahun 2015 adalah sebanyak (asumsi harga rumah per unit Rp. 300 juta) :

$$\frac{\text{Rp. 89.032}}{\text{Rp. 300}} = \mathbf{297 \text{ unit rumah KPR Non Program}}$$

Dari data dan hasil hitungan ini dapat juga di proyeksikan kira-kira berapa banyak unit rumah yang dapat dibangun oleh Bank Jateng untuk tahun 2016 dengan hanya memaksimalkan sisa dana pihak ketiga di tahun 2015 tersebut.

$$\frac{\text{Rp. 1.337.869}}{\text{Rp. 300}} = \mathbf{4.460 \text{ unit rumah KPR Non Program}}$$

Apabila DPK yang masih dapat disalurkan ini seluruhnya digunakan untuk membangun rumah KPR Non Program dengan asumsi harga rumah sebesar Rp. 300 juta maka akan terbangun unit rumah sebanyak 4.460 unit rumah, hal ini berarti Bank Jateng dapat berkontribusi mengurangi Backlog yang ada terutama di Jawa Tengah sebanyak 4.460 unit.

## 4.2. Bank NTB

**Tabel 6. Data Pemberian Kredit Bank NTB per 31 Desember**

<i>Jenis Kredit (dalam jutaan rupiah)</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>
<i>Kredit Investasi</i>	396.279	345.071
<i>Kredit Modal Kerja</i>	398.756	354.224
<i>Kredit Konsumtif</i>	3.293.863	3.901.526
<i>Cadangan Kerugian Penurunan Nilai</i>	(49.772)	(44.586)
<b>Total</b>	<b>4.039.125</b>	<b>4.556.235</b>

Sumber: Laporan Keuangan Bank NTB 2014 & 2015

**Tabel 7. Data Penghimpunan Dana Bank NTB per 31 Desember**

<i>Penghimpunan Dana (dalam jutaan rupiah)</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>
<b>Dana Pihak Ketiga :</b>	<b>4.097.984</b>	<b>4.561.202</b>
<i>Tabungan</i>	1.348.963	1.682.535
<i>Deposito Berjangka</i>	1.905.204	1.880.792
<i>Giro</i>	843.817	997.875
<b>Dana Lainnya :</b>		
<i>Simpanan Dari Bank Lain</i>	707.352	290.927
<i>Pinjaman yang Diterima</i>	38.120	38.220

Sumber: Laporan Keuangan Bank NTB 2014 & 2015

Sebagai ilustrasi dari data dan tabel Bank NTB tersebut diatas, dapat dihitung secara sederhana seperti berikut :

(dalam jutaan Rp)	
- Dana Pihak Ketiga	Rp. 4.561.202
- Penyaluran Dana	Rp. 4.556.235
	-----
- Selisih Dana	<b>Rp. 4.967</b>

Dengan masih adanya selisih Dana ini artinya bahwa didalam penyaluran kreditnya sepanjang tahun 2015 Bank NTB cukup hanya menggunakan Dana Pihak Ketiga bahkan masih terdapat selisih sebesar Rp. 4.967 juta, dimana selisih dana ini bisa digunakan untuk peningkatan penyaluran kredit. Namun penyaluran dana ini harus tetap memperhatikan batas atas LDR yaitu 94 %, maka dana pihak ketiga yang masih bisa disalurkan oleh Bank NTB adalah sebesar Rp. (268.705) juta, angka ini diperoleh dari :

(dalam jutaan Rp)	
- Dana Pihak Ketiga	Rp.4.561.202
- Ketentuan Batas atas LDR	94 %
	----- x
- DPK yang dapat disalurkan	Rp. 4.287.530
- DPK yang sudah disalurkan	Rp.4.556.235
	-----
- DPK yang masih dapat disalurkan	Rp. (268.705)

Dengan melihat bahwa DPK yang masih dapat disalurkan hasilnya – Rp. 268.705 artinya bahwa DPK sudah disalurkan melebihi dari ketentuan yang telah ditetapkan, hal ini juga terlihat dari LDR Bank NTB sebesar 100,87 % lebih besar dari ketentuan BI yaitu 94 %. Untuk meningkatkan penyaluran kreditnya Bank NTB harus menggunakan dana lain diluar DPK misal Dana Lainnya yaitu Simpanan dari Bank Lain sebesar Rp.290.927 juta dan Pinjaman Yang Diterima sebesar Rp. 38.220 juta. Apabila Dana Lainnya ini di proyeksikan untuk KPR Non Program jumlah unit rumah yang dapat dibangun oleh Bank NTB untuk tahun 2016 dengan hanya memaksimalkan Dana Lainnya ini, dengan asumsi rata-rata harga rumah / unit adalah sebesar Rp. 250 juta adalah sebagai berikut :

$$\frac{\text{Rp. 290.927} + \text{Rp. 38.220}}{\text{Rp. 250}} = \mathbf{1.316,59 \text{ atau } 1.317 \text{ unit rumah KPR Non Program}}$$

Hal ini berarti Bank NTB dapat berkontribusi mengurangi Backlog yang ada terutama di NTB sebanyak 1.317 unit rumah.

### 4.3. Bank SUMUT

**Tabel 8. Data Pemberian Kredit Bank Sumut per 31 Desember**

<i>Kredit yang diberikan (dalam jutaan rupiah)</i>	2014	2015
<b>Kredit yang diberikan</b>	18.160.940	18.695.980

Sumber: Laporan Keuangan Bank Sumut 2014 & 2105



**Tabel 9. Data Penghimpunan Dana Bank Sumut per 31 Desember**

Penghimpunan Dana (dalam jutaan rupiah)	2014	2015
<b>Dana Pihak Ketiga :</b>	<b>18.939.490</b>	<b>19.453.200</b>
<i>Tabungan</i>	6.160.440	6.936.000
<i>Deposito Berjangka</i>	8.163.110	6.567.120
<i>Giro</i>	4.615.930	5.950.080
<b>Dana Lainnya :</b>	<b>1.529.752</b>	<b>1.567.133</b>
<i>Simpanan Dari Bank Lain</i>	488.371	466.634
<i>Pinjaman yang Diterima</i>	43.566	101.738
<i>Obligasi yang diterbitkan</i>	997.815	998.761

Sumber: Laporan Keuangan Bank Sumut 2014 & 2015

Sebagai ilustrasi dari data dan tabel Bank Sumut tersebut diatas, dapat dihitung secara sederhana seperti berikut :

	(dalam jutaan Rp)
- Dana Pihak Ketiga	Rp. 19.453.200
- Penyaluran Dana	Rp. 18.695.980
	-----
- Selisih Dana	Rp. 757.220

Dengan masih adanya selisih Dana ini artinya bahwa didalam penyaluran kreditnya sepanjang tahun 2015 Bank Sumut cukup hanya menggunakan Dana Pihak Ketiga bahkan masih terdapat selisih sebesar Rp. 757.220 juta, dimana selisih dana ini bisa digunakan untuk peningkatan penyaluran kredit. Namun penyaluran dana ini harus tetap memperhatikan batas atas LDR yaitu 94 %, maka dana pihak ketiga yang masih bisa disalurkan oleh Bank Sumut adalah sebesar Rp. (410) juta, angka ini diperoleh dari :

	(dalam jutaan Rp)
- Dana Pihak Ketiga	Rp.19.453.200
- Ketentuan Batas atas LDR	94 %
	----- x
- DPK yang dapat disalurkan	Rp.18.286.008
- DPK yang sudah disalurkan	Rp.18.695.980
	-----
- DPK yang masih dapat disalurkan	Rp. (409.972)

Dengan melihat bahwa DPK yang masih dapat disalurkan hasilnya – Rp. 409.972 artinya bahwa DPK sudah disalurkan melebihi dari ketentuan yang telah ditetapkan, hal ini juga terlihat dari LDR Bank Sumut sebesar 96,11 % lebih besar dari ketentuan BI yaitu 94 %. Untuk meningkatkan penyaluran kreditnya Bank Sumut harus menggunakan dana lain diluar DPK misal Dana Lainnya yaitu Simpanan dari Bank Lain sebesar Rp. 466.634 juta, Pinjaman Yang Diterima sebesar Rp. 101.738 juta dan Obligasi yang diterbitkan sebesar Rp. 998.761

Apabila Dana Lainnya ini di proyeksikan untuk KPR Non Program jumlah unit rumah yang dapat dibangun oleh Bank Sumut untuk tahun 2016 dengan hanya memaksimalkan Dana Lainnya ini, dengan asumsi rata-rata harga rumah / unit adalah sebesar Rp. 300 juta adalah sebagai berikut :

$$\frac{\text{Rp. 466.634} + \text{Rp. 101.738} + \text{Rp. 998.761}}{\text{Rp. 300}} = \mathbf{5.224 \text{ unit rumah KPR Non Prog}}$$

Hal ini berarti Bank Sumut dapat berkontribusi mengurangi Backlog yang ada terutama di daerah Sumatera Utara sebanyak 5.224 unit rumah.

#### 4.4. Bank SUMUT

**Tabel 11. Data Pemberian Kredit Bank Sultra per 31 Desember**

<i>Kredit yang diberikan (dalam jutaan rupiah)</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>
<i>Kredit yang diberikan</i>	2.530.336	3.294.343

Sumber: Laporan Keuangan Bank Sultra Tahun 2014 dan 2015

**Tabel 12. Data Penghimpunan Dana Bank Sultra per 31 Desember**

<i>Penghimpunan Dana (dalam jutaan rupiah)</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>
<i>Dana Pihak Ketiga :</i>	<b>2.262.514</b>	<b>3.488.109</b>
<i>Tabungan</i>	769.427	1.018.384
<i>Deposito Berjangka</i>	581.287	1.018.751
<i>Giro</i>	911.800	1.450.974
<i>Dana Lainnya :</i>	<b>446.567</b>	<b>285.315</b>
<i>Pinjaman dari BI</i>	38	18
<i>Pinjaman dari Bank Lain</i>	446.529	285.297

Sumber: Laporan Keuangan Bank Sultra Tahun 2014 dan 2015

Bank Sultra juga merupakan salah satu dari 4 (empat) Pilot Project antara Asbanda (Asosiasi Bank Daerah) dengan Kementerian PUPR. Tujuan Pilot Project ini adalah untuk membantu terwujudnya 1 (satu) juta rumah. Sebagai ilustrasi dari data dan tabel Bank Sultra tersebut diatas, dapat dihitung secara sederhana seperti berikut :

	(dalam jutaan Rp)
- Dana Pihak Ketiga	Rp. 3.488.109
- Penyaluran Dana	Rp. 3.294.343
	-----
- Selisih Dana	Rp.193.766

Dengan masih adanya selisih Dana ini artinya bahwa didalam penyaluran kreditnya sepanjang tahun 2015 Bank Sultra cukup hanya menggunakan Dana Pihak Ketiga bahkan masih terdapat selisih sebesar Rp. 193.766 juta, dimana selisih dana ini bisa digunakan untuk peningkatan penyaluran kredit. Namun penyaluran dana ini harus tetap memperhatikan batas atas LDR yaitu 94 %, maka dana pihak ketiga yang masih bisa disalurkan oleh Bank Sultra adalah sebesar Rp. (15.521) juta, angka ini diperoleh dari :

	(dalam jutaan Rp)
- Dana Pihak Ketiga	Rp. 3.488.109
- Ketentuan Batas atas LDR	94 %
	----- x
- DPK yang dapat disalurkan	Rp. 3.278.822
- DPK yang sudah disalurkan	Rp.3.294.343
	-----
- DPK yang masih dapat disalurkan	Rp. (15.521)

Dengan melihat bahwa DPK yang masih dapat disalurkan hasilnya – Rp. 15.521 artinya bahwa DPK sudah disalurkan melebihi dari ketentuan yang telah ditetapkan, hal ini juga terlihat dari LDR Bank Sultra sebesar 94,44 % lebih besar dari ketentuan BI yaitu 94 %. Untuk meningkatkan penyaluran kreditnya Bank Sultra harus menggunakan dana lain diluar DPK misal Dana Lainnya yaitu Pinjaman dari Bank Lain sebesar Rp. 285.297 juta. Apabila Dana Lainnya ini di proyeksikan untuk KPR Non Program jumlah unit rumah yang dapat dibangun oleh Bank Sultra untuk tahun 2016 dengan hanya memaksimalkan Dana Lainnya ini, dengan asumsi rata-rata harga rumah / unit adalah sebesar Rp. 200 juta adalah sebagai berikut :

$$\frac{\text{Rp. 285.297 juta}}{\text{Rp. 200}} = 1.426 \text{ unit rumah KPR Non Program}$$

Hal ini berarti Bank Sultra berpotensi dapat mengurangi *backlog* yang ada terutama di daerah Sulawesi Tenggara sebanyak 1.426 unit rumah.

## 5. Keterbatasan dan Agenda Penelitian Mendatang

Penelitian ini menggunakan pendekatan studi kasus untuk membuat simulasi mengenai potensi pembiayaan untuk perumahan pada empat bank daerah. Dengan demikian hasil penelitian hanya terbatas pada gambaran mengenai besaran dana yang dapat dimanfaatkan oleh Bank daerah untuk mengembangkan program perumahan di daerah masing-masing. Meski demikian, simulasi yang dilakukan belum tentu dapat langsung diimplementasikan mengingat faktor internal yang kemungkinan berimplikasi perbedaan strategi dan program pada masing-masing Bank.

## 6. Kesimpulan

Bank memperoleh sumber dana dari pihak internal (dana pihak pertama), lembaga lainnya (dana pihak kedua) dan dana dari masyarakat (dana pihak ketiga). Dana dari pihak pertama berupa setoran modal dari pemegang saham, tambahan modal setor, cadangan-cadangan bank, dan laba bank yang belum dibagi. Sementara itu, dana dari pihak kedua berupa kredit likuiditas dari Bank Indonesia, pinjaman antarbank (*interbank call money*), *repurchase agreement*, fasilitas diskonto, pinjaman dari bank-bank luar negeri, pinjaman dari lembaga keuangan bukan bank, surat berharga pasar uang (SBPU), obligasi dan saham. Sedangkan dana dari pihak ketiga adalah giro, tabungan dan deposito.

Hasil kajian ini menunjukkan bahwa pembiayaan perumahan sepenuhnya masih mengandalkan sumber pembiayaan dari dana pihak ketiga seperti giro, tabungan dan deposito. Bank umumnya memiliki ROA diatas 1,5% yang berarti masuk katagori sangat sehat. Hanya bank DKI dan BTN yang masuk dalam katagori cukup sehat dan sehat. Keseluruhan bank CAR-nya masuk katagori sangat sehat karena diatas 12%. Untuk LDR Bank NTB dan Bank BTN masuk katagori kurang sehat karena sudah melampaui 100%. Sementara bank lainnya masuk katagori cukup sehat. Bank Jateng dan Bank NTB adalah dua bank yang memiliki NPL sangat sehat yaitu dibawah 2%. Sementara bank lainnya masuk katagori sehat. Hanya bank Sumut yang NPL-nya masuk katagori cukup sehat.

Semua bank memiliki potensi untuk melakukan pembiayaan perumahan, meskipun sumber pembiayaan diperoleh dari sumber yang berbeda-beda. Bank Jateng masih mampu membiayai perumahan yang bersumber dari dana pihak ketiga (DPK). Berdasarkan laporan tahunan 2014-2015, untuk sementara Bank NTB sudah tidak mungkin lagi melakukan pembiayaan perumahan dari DPK, sumber pembiayaan dapat diperoleh dari simpanan bank lain/pinjaman yang diterima. Sedangkan Bank Sumut untuk membiayai perumahan dapat diperoleh dari simpanan dari bank lain, pinjaman yang diterima dan obligasi yang diterbitkan. Sedangkan Bank Sultra sumber pembiayaan perumahannya dapat diperoleh dari simpanan dari bank lain.

Dari hasil kesimpulan diatas disarankan perlunya peningkatan nilai CAR sebagai sumber permodalan. Hal tersebut dapat mempengaruhi likuiditas serta persediaan sumber pembiayaan

kredit yang semakin besar. Dengan demikian, dengan meningkatnya nilai CAR diharapkan terjadi akselerasi pengembangan khususnya KPR lebih cepat.

Bank umumnya masih mengandalkan sumber pembiayaan dari dana jangka pendek untuk pembiayaan perumahannya, terutama dari dana pihak ketiga. Perlu upaya lebih inovatif lagi dilakukan oleh bank untuk mencari sumber pembiayaan perumahan dari pasar sekunder perumahan, sehingga bank semakin mampu mengkapitalisasi sumber pendanaannya untuk pembiayaan perumahan.

### Daftar Pustaka

Cetorelli, Nicola and Peristian, Stavros. (2012). The Role of Banks in Asset Securitization. *Federal Reserve Bank Of New York*, Volume 18 Number 2.

Doyoharjo, Anggo. (2008). Sekuritisasi Aset sebagai Alternatif Pembiayaan Perumahan: Merubah Utang menjadi Surat Berharga. *Wacana Hukum*, Volume VII, No. 2.

Peraturan Bank Indonesia Nomor 17/10/Pbi/2015 Tentang Rasio Loan To Value Atau Rasio Financing To Value Untuk Kredit Atau Pembiayaan Properti Dan Uang Muka Untuk Kredit Atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor

Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/PBI/2016 Tentang Rasio Loan To Value Atau Rasio Financing To Value Untuk Kredit Atau Pembiayaan Properti Dan Uang Muka Untuk Kredit Atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 20 Tahun 2014 Tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Dalam Rangka Memperoleh Rumah Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 23/Pojk.04/2014 Tentang Pedoman Penerbitan Dan Pelaporan Efek Beragun Aset Berbentuk Surat Partisipasi Dalam Rangka Pembiayaan Sekunder Perumahan

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2005 Tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan

Sugarda, Paripurna P. (2008). Sekuritisasi Aset Dalam Kontrak Investasi Kolektif Beragun Aset Di Indonesia. *Mimbar Hukum*, Volume 20, Nomor 1.

Undang-undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2009 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2008 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 Tentang Bank Indonesia Menjadi Undang-Undang

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

### Profil Penulis

**Towaf Totok Irawan** adalah Dosen di Fakultas Ekonomi Universitas Islam Attahiriyah. Menyelesaikan pendidikan Master Ekonomi (ME) di Universitas Indonesia, dan Sarjana Ekonomi (SE) di . Saat ini penulis menjabat sebagai Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Islam Attahiriyah. Penulis dapat dihubungi di [tawafirawan@gmail.com](mailto:tawafirawan@gmail.com)