

LAPORAN AKHIR  
PENELITIAN DASAR UNGGULAN PERGURUAN TINGGI

KKB  
KK-2  
LP. 23/19  
Mad  
d



DAMPAK AKSES KREDIT LEMBAGA KEUANGAN MIKRO TERHADAP  
PENINGKATAN KESEJAHTERAAN RUMAH TANGGA: ANALISIS  
*LONGITUDINAL DATA*

Oleh:

Dr. Muhammad Madyan S.E., M.Si (0004017104)  
Nisful Laila S.E., M.Com (0007117101)  
Dra. Nurtjahja Moegni M.Si (0017028403)

DIBIYAI OLEH:  
DIREKTORAT RISET DAN PENGABDIAN MASYARAKAT  
DIREKTORAT JENDERAL PENGUATAN RISET DAN PENGEMBANGAN  
KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI  
SESUAI DENGAN PERJANJIAN PENDANAAN PENELITIAN DAN PENGABDIAN  
KEPADA MASYARAKAT  
NOMOR: 122/SP2H/PTNBH/DRPM/2018

UNIVERSITAS AIRLANGGA  
NOVEMBER 2018

MILIK  
PERPUSTAKAAN  
UNIVERSITAS AIRLANGGA  
SURABAYA

**Judul** : DAMPAK AKSES KREDIT LEMBAGA KEUANGAN MIKRO TERHADAP PENINGKATAN KESEJAHTERAAN RUMAH TANGGA: ANALISIS LONGITUDINAL DATA

**Peneliti/Pelaksana**

Nama Lengkap : Dr MUHAMMAD MADYAN, S.E., M.Fin, M.Si  
Perguruan Tinggi : Universitas Airlangga  
NIDN : 0004017104  
Jabatan Fungsional : Lektor  
Program Studi : Magister Manajemen  
Nomor HP : 081553004171  
Alamat surel (e-mail) : m.madyan@feb.unair.ac.id

**Anggota (1)**

Nama Lengkap : NISFUL LAILA S.E., M.Com  
NIDN : 0007117101  
Perguruan Tinggi : Universitas Airlangga

**Anggota (2)**

Nama Lengkap : Dra NURTJAHJA MOEGNI M.Si  
NIDN : 0028125102  
Perguruan Tinggi : Universitas Airlangga

**Institusi Mitra (jika ada)**

Nama Institusi Mitra : -  
Alamat : -  
Penanggung Jawab : -  
Tahun Pelaksanaan : Tahun ke 1 dari rencana 3 tahun  
Biaya Tahun Berjalan : Rp 100,000,000  
Biaya Keseluruhan : Rp 300,000,000



Mengetahui,  
Ketua FEB Unair  
  
(Prof. Dr. Dian Agustia, SE, M.Si., AK.)  
NIP/NIK 196108201989022001

Kota Surabaya, 10 - 11 - 2018  
Ketua,

(Dr MUHAMMAD MADYAN, S.E., M.Fin,  
M.Si)  
NIP/NIK 197101041998021001



Menyetujui,  
Ketua LPI Unair  
  
(Prof. H. Hery Purnobasuki, Drs., M.Si., Ph.D)  
NIP/NIK 196705071991021001



## BAB 1

## PENDAHULUAN

## 1.1 Latar Belakang

Lembaga keuangan mikro (LKM) sama halnya dengan lembaga keuangan formal lainnya, dimana produk keuangan yang ditawarkan meliputi tabungan, kredit dan asuransi yang sesuai dengan masyarakat berpendapatan rendah. Istilah kredit mikro memang seringkali identik dengan pinjaman dalam jumlah yang sangat kecil ke nasabah yang memiliki pendapatan rendah. Meskipun secara nominal kecil, namun bagi masyarakat berpendapatan rendah jumlah tersebut sangat membantu meningkatkan kualitas kehidupan mereka. Meskipun sampai saat ini bukti kuantitatif mengenai besaran dampak dari kredit mikro masih sedikit (Lønborg & Rasmussen, 2014; Mazumder & Lu, 2015; Samer et al., 2015).

Sejarah lembaga keuangan mikro di Indonesia telah ada sejak akhir abad ke 19 dengan berdirinya Bank Kredit Rakyat dan Lumbung Desa<sup>1</sup>. Kedua lembaga ini dibentuk untuk membantu masyarakat berpendapatan rendah melepaskan diri dari rentenir. Setelah kemerdekaan, Pemerintah Indonesia mendorong berdirinya bank-bank pasar<sup>2</sup> serta lembaga-lembaga keuangan mikro yang dibentuk oleh pemerintah daerah, seperti Lembaga Dana dan Kredit Pedesaan (LDKP) di Jawa Barat, Badan Kredit Kecamatan (BKK) di Jawa Tengah, Kredit Usaha Rakyat Kecil (KURK) di Jawa Timur, Lumbung Pitih Nagari (LPN) di Sumatera Barat, dan Lembaga Perkreditan Desa (LPD) di Bali Pada saat itu lembaga-lembaga tersebut belum disebut sebagai Lembaga Keuangan Mikro (LKM), tetapi lebih sebagai bank pasar, atau lembaga kredit desa atau kecamatan. Keadaan ini berubah setelah keluarnya Undang-undang (UU) No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang menetapkan bahwa hanya ada dua jenis bank di Indonesia, yaitu Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat (BPR). Lembaga keuangan yang tidak memenuhi syarat sebagai BPR kemudian dikenal sebagai lembaga keuangan nonformal atau bank gelap. Tercatat ada 2.272 LDKP dan 5.345 BKD yang tidak memenuhi syarat sebagai BPR (Ibrahim, 90). Meskipun demikian, besarnya keyakinan bahwa keuangan mikro merupakan salah satu strategi penting dalam penanggulangan kemiskinan membuat banyak pihak berusaha untuk membuka pelayanan keuangan mikro salah satu model LKM yang banyak di replikasi adalah model Grameen Bank dari Bangladesh.

<sup>1</sup> Lumbung Desa adalah suatu lembaga di pedesaan yang menyediakan pinjaman dan mengumpulkan tabungan dalam bentuk beras

<sup>2</sup> Bank pasar : bank yang khusus memberi pinjaman kecil dengan bunga rendah kepada pedagang kecil

Selama 35 tahun (1976-2011) Indonesia berhasil menurunkan penduduk miskin dari 54,2 juta jiwa (40,1% dari total populasi) menjadi 30 juta jiwa (12,5% dari total populasi). Namun disisi lain ketimpangan pendapatan terus meningkat, sebagai contoh rasio gini pada tahun 2008 adalah sebesar 0,35 meningkat menjadi 0,41 pada tahun 2015 dan merupakan nilai rasio gini tertinggi sepanjang sejarah. Selain itu, jika dibandingkan dengan garis kemiskinan internasional, Indonesia masih menghadapi kendala besar terkait tingkat kesejahteraan masyarakat. Pada tahun 2015 dengan menggunakan indikator garis kemiskinan internasional, maka masih terdapat 96 juta jiwa (38% dari total populasi) penduduk Indonesia hidup dengan dan kurang dari \$2 per hari. Angka tersebut kurang lebih sama dengan jumlah penduduk miskin pada tahun 1980-an.

Salah satu akar permasalahan adalah masih tingginya tingkat pengangguran dan rendahnya tingkat penyerapan tenaga kerja pada sektor formal. Lebih dari 60% pekerja di Indonesia bekerja pada sektor informal atau membuka usaha kecil dengan upah dan pendapatan lebih rendah dari sektor formal. LKM sebenarnya dapat memainkan peran untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat miskin di Indonesia. Salah satu jalan untuk meningkatkan lebih banyak penduduk miskin keluar dari garis kemiskinan adalah dengan meningkatkan akumulasi modal pada mereka (Dorfleitner, Rohe, & Renier, 2016; Goodman, 2017; Radhakrishnan, 2015). Namun rendahnya akses terhadap modal yang masih rendah menyebabkan akumulasi modal untuk masyarakat miskin masih berjalan ditempat.

Di Indonesia sendiri, pemerintah mulai fokus mengembangkan LKM pada tahun 2005 dan sejak saat itu perkembangan pembangunan ekonomi masyarakat miskin sangat didukung oleh LKM (Rosengard, Patten, Jr, & Koesoemo, 2007). Namun meskipun LKM sangat mendukung pemberdayaan ekonomi masyarakat miskin, namun besaran dampak dari penyaluran kredit mikro tersebut masih sedikit. Beberapa hasil empiris memang menunjukkan bahwa penyaluran kredit mikro berdampak positif bagi peningkatan pendapatan masyarakat miskin, lama anak sekolah dan status kesehatan (Deloach, 2009; Ksoll, Lilleør, Lønborg, & Rasmussen, 2016; Liverpool & Winter-Nelson, 2010). Sedangkan hasil penelitian yang lain menunjukkan hal sebaliknya, bahwa kredit LKM tidak terlalu berpengaruh terhadap peningkatan kesejahteraan masyarakat miskin (Banerjee, Duflo, Glennerster, & Kinnan, 2015; Buckley, 1997; Park & Ren, 2001; Radhakrishnan, 2015), terutama yang bekerja pada sektor pertanian (Islam, Nguyen, & Smyth, 2015; Togba, 2012). Selain itu terjadinya *inequality access* juga menyebabkan dampak hadirnya LKM belum dapat secara optimal meningkatkan kesejahteraan penduduk miskin. Hasil penelitian dari (Gertler, Moretti, & Levine, 2003) dengan kasus LKM di Indonesia memberikan kesimpulan bahwa semakin sulit keluarga miskin



dalam mengakses tempat LKM berada maka semakin sulit pula keluarga tersebut dapat menikmati akses kapital dari LKM.

Salah satu faktor kegagalan dari sisi internal LKM dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat miskin adalah terkait dengan tinggi jumlah peminjam dan tinggi tingkat pemutihan kredit gagal bayar (Dorfleitner, Priberny, & Röhe, 2017), dengan tingginya dua indikator itu menyebabkan warga miskin lainnya tidak bisa menikmati kredit dari LKM. Meskipun Indonesia telah mengalami banyak perbaikan dalam hal akses LKM selama 25 tahun terakhir, namun *coverage* masyarakat yang terjangkau atas layanan LKM mengalami penurunan. Dampaknya saat ini 50% usaha kecil dan menengah (UKM) masih mengalami masalah dalam hal akses kredit pada lembaga formal. Sedangkan dari sisi rekening tabungan proporsi rumah tangga pedesaan yang memegang rekening tabungan masih dibawah 40%.

## 1.2 Permasalahan Penelitian

Melihat latar belakang diatas, peningkatan manajemen termasuk regulasi dan pengawasan lembaga keuangan mikro menjadi agenda yang mendesak untuk segera diselesaikan. Sehingga permasalahan penelitian yang akan diangkat dalam penelitian ini adalah:

1. Seberapa besar dampak adanya LKM selama ini untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat di Indonesia?
2. Bagaimana cara peningkatan kapasitas LKM untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat?

## 1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan penelitian tersebut, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Melakukan analisis terhadap besarnya dampak adanya LKM selama ini untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat di Indonesia.
2. Melakukan analisis terhadap cara peningkatan kapasitas LKM untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat.

### 1.3 Rencana Capaian Tahunan Penelitian

Rencana capaian tahunan penelitian ini seperti yang diamanatkan oleh Kemenristekdikti adalah sebagai berikut ?

**Tabel 1 Rencana Target Capaian**

No	Jenis Luaran				Indikator Capaian		
	Kategori	Sub Kategori	Wajib	Tambahan	TS	TS+1	TS+2
1	Artikel Ilmiah dimuat di Jurnal	Internasional Bereputasi	√		Accepted	Publish	Accepted
		Nasional Terakreditasi		√	Belum	Accepted	Publish
2	Arikel Ilmiah Prosiding	Internasional		√	Belum	Terdaftar	Terdaftar
		Nasional		√	Terdaftar	Terdaftar	Terdaftar
3	Bahan Ajar	-		√	Belum	Draft	Publish
4	TKT		√		Skala 1	Skala 2	Skala 3

## BAB II

### RENSTRA DAN PETA JALAN PENELITIAN PERGURUAN TINGGI

#### 2. Renstra dan Peta Jalan Penelitian Perguruan Tinggi

Universitas Airlangga pada tahun 2020 mempunyai target untuk dapat masuk menjadi *world class university* (WCU). Untuk mengarah kesana Universitas Airlangga membutuhkan jumlah publikasi hasil penelitian internasional bereputasi sebanyak 40 jurnal internasional bereputasi setiap tahunnya. Untuk mendukung capaian publikasi setiap tahunnya Universitas Airlangga membentuk renstra/ rencana induk penelitian (RIP) dan peta jalan perguruan tinggi untuk tahun 2016-2020. RIP pada Universitas Airlangga dikelompokkan dalam 4 peta yaitu peta kebijakan, input, proses penelitian dan output/outcome.

Univeristas Airlangga memiliki 5 bidang/fak untuk menunjang RIP, yaitu : Pertanian; Kesehatan dan obat; Sosial ekonomi dan hukum; Matematika dan Ilmu Pengetahuan Alam; Psikologi dan Budaya. Penelitian ini yang berjudul “Dampak Akses Kredit Lembaga Keuangan Mikro Terhadap Peningkatan Kesejahteraan Rumah Tangga: Analisis *Longitudinal Data*”. Dimaksud untuk mendukung capaian RIP Unair pada Bidang Sosial ekonomi dan hukum dengan tema riset besarnya adalah pengembangan regulasi dan model. Dimana pada tahun 2017 sesuai dengan RIP Unair untuk tema ini adalah melakukan identifikasi kebijakan-kebijakan dalam meningkatkan dampak peran lembaga keuangan untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat Indonesia. Untuk itu penelitian ini dilakukan guna mendukung salah satu kajian dari RIP Unair yang sudah dibuat.



**BAB 3****TINJAUAN PUSTAKA****3. Permasalahan LKM Di Indonesia****3.1 Sisi Penawaran**

Dari sisi penawaran, pelayanan keuangan mikro menghadapi banyak kendala, terutama yang bagi LKM formal non-bank (kecuali pegadaian), LKM nonformal, unit keuangan mikro dari program pemerintah, serta keuangan mikro informal. Permasalahan tersebut antara lain menyangkut permodalan atau sumber pembiayaan, kelembagaan, manajemen, dan kualitas sumber daya manusia. Karena Bank Indonesia atau BI hanya mengakui BPR dan layanan mikro dari bank umum, maka lembaga-lembaga di luar itu kurang tersentuh pembinaan serta kucuran dana dari pemerintah (BI). Lembaga-lembaga tersebut juga tidak dapat melakukan mobilisasi dana, kecuali hanya kepada anggota (koperasi). Pengembangan kapasitas kelembagaan kurang dilakukan, sehingga perkembangannya menjadi lamban. Banyak lembaga keuangan mikro, terutama yang dibentuk melalui program pemerintah, yang hanya hidup sesaat dan kemudian hilang bersamaan dengan selesainya proyek. Sementara yang masih hidup atau mengalami kegamangan karena ketidakjelasan status hukumnya.

Keadaan ini kemudian menimbulkan beberapa pertanyaan pelik. Pertama, apakah untuk pengembangan LKM diperlukan pemberian landasan hukum dalam bentuk UU tersendiri. Kedua, apakah kegiatan keuangan mikro sebaiknya hanya bersifat nonkomersial, atau dapat bersifat komersial, atau bahkan harus komersial. Ketiga, apakah LKM boleh besar, atau lembaganya sebaiknya juga kecil/mikro. Dalam menjawab pertanyaan ini, kalangan pelaku keuangan mikro sendiri masih bersilang pendapat. Dalam hal UU, sebagian besar pemangku kepentingan menganggap keberadaan UU justru akan mematikan inisiatif masyarakat untuk membentuk lembaga keuangan mikro, karena akan terbentur berbagai aturan yang mungkin sangat membatasi. Sebagian yang lain menganggap adanya UU akan rancu dengan UU Perbankan yang telah ada, karena tidak terdapat perbedaan yang signifikan antara kegiatan LKM dengan BPR. Namun di pihak lain ada yang menganggap bahwa adanya UU sangat diperlukan karena tanpa adanya landasan hukum yang jelas, sulit bagi lembaga keuangan mikro untuk dapat berkembang dengan baik.

Mengenai sifat bisnis LKM, Robinson menyatakan bahwa untuk dapat mengembangkan keuangan mikro secara berkelanjutan, keuangan mikro harus dikembangkan secara komersial, dan ini merupakan suatu proses yang tidak mungkin diputar balik. Karena hanya dengan pendekatan secara komersial ini lembaga keuangan mikro akan mampu





membayai kegiatannya serta mampu memobilisasi dana masyarakat yang merupakan sumber utama untuk pendanaan kredit mikro (Robinson, xxxvi). Dengan demikian, selain kredit mikro yang bersifat nonkomersial yang tertuju pada golongan masyarakat miskin, adanya kredit mikro komersial sangat dibutuhkan serta sangat prospektif untuk dikembangkan. Dalam hal ukuran LKM, dengan mengacu pada perkembangan BRI Unit di Indonesia, Grameen Bank dan ASA di Bangladesh, dapat disimpulkan bahwa keberadaan lembaga kredit mikro tidak harus kecil tetapi dapat saja menjadi besar. Yang penting lembaga pelayanan tersebut tetap terfokus kepada pembiayaan bagi masyarakat miskin. Dengan demikian jumlah masyarakat miskin yang dilayani dapat menjadi lebih banyak serta jangkauan wilayah pelayanannya menjadi lebih luas.

### 3.2 Sisi Permintaan

Dari sisi permintaan, permasalahannya adalah bahwa tidak semua lembaga keuangan mikro mudah diakses oleh golongan masyarakat miskin. Pelayanan keuangan mikro perbankan umumnya dilakukan secara ketat, berorientasi komersial serta lebih menekankan aspek kelayakan usaha dan tersedianya jaminan. Prioritas pelayanan lebih ditujukan kepada golongan usaha nonpertanian dan golongan masyarakat berpenghasilan tetap. Dengan demikian golongan miskin sukar memperoleh akses layanan perbankan, karena sulit untuk dapat memenuhi persyaratan yang diperlukan. Di samping itu, kondisi dan kebutuhan mereka umumnya tidak sesuai dengan kebijakan yang berlaku dalam dunia perbankan. Akses golongan miskin yang tinggal di perdesaan bahkan lebih terbatas lagi, karena pelayanan perbankan berada jauh di perkotaan. Di luar perbankan, golongan miskin dapat memperoleh layanan keuangan dari lembaga nonperbankan, lembaga non-formal, dan unit usaha keuangan mikro yang menjadi komponen program pembangunan pemerintah. Pelayanan utama yang disediakan lembaga-lembaga ini adalah kredit. Persoalannya adalah, kapasitas pembiayaan dari lembaga keuangan mikro tersebut umumnya kecil. Selama ini, ada kecenderungan bahwa hanya golongan miskin yang memiliki usaha nonpertanian yang memiliki kemudahan mengakses kredit, karena usaha nonpertanian dinilai lebih berpotensi mengembalikan pinjaman.

Pelayanan keuangan mikro dari program pemerintah kebanyakan disalurkan melalui kelompok masyarakat, baik kelompok yang sudah ada atas prakarsa masyarakat sendiri, maupun yang sengaja dibentuk untuk memenuhi persyaratan program. Persoalan yang umum dihadapi suatu kelompok masyarakat adalah keberlangsungan kelompok. Seringkali kelompok akhirnya bubar setelah dananya diterima, digulirkan ke kelompok lain, atau programnya selesai. Kelompok dapat bertahan dan berkembang jika tersedia bantuan fasilitasi teknis yang memadai dalam pengelolaan kelompok dan usaha anggotanya. Kelompok seperti ini biasanya

mengembangkan kegiatan menabung sebagai kekuatan pendukung keberlangsungan pelayanan kredit. Karena sistemnya perguliran, akibatnya sering terjadi kelangkaan ketersediaan modal usaha bagi golongan miskin. Seringkali juga pelayanan kepada golongan termiskin hanya diberikan pada tahap awal, karena pengelola kemudian lebih menekankan pada aspek pengembalian, serta mendahulukan yang usahanya telah berjalan atau memiliki jaminan.

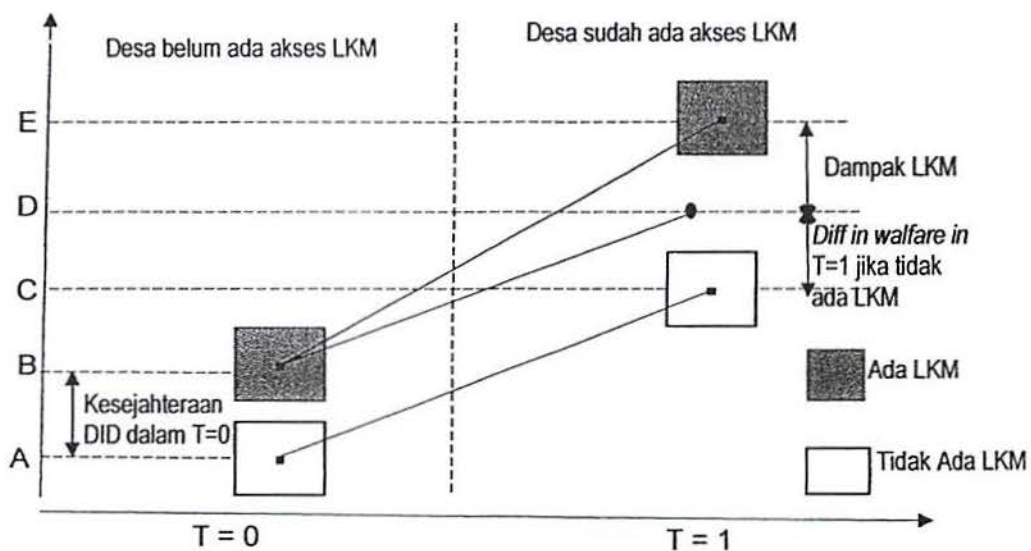
Secara tradisional golongan miskin memenuhi kebutuhan pelayanan keuangan melalui kegiatan arisan atau, dalam keadaan terpaksa, meminjam pada tetangga atau rentenir untuk keberlangsungan hidup atau usahanya, serta menyimpan dalam bentuk ternak atau hasil panen. Di daerah yang keberadaan lembaga keuangannya terbatas, banyak ditemukan kegiatan arisan. Berbagai kelompok arisan mengembangkan kegiatan menabung sebagai sumber penyedia layanan kredit bagi anggotanya. Namun peranan kegiatan arisan ataupun meminjam dari tetangga dalam kegiatan ekonomi masih terbatas, sementara meminjam kepada rentenir pengaruhnya cukup besar meskipun bunganya sangat tinggi dan menuntut angsuran harian.

## BAB 4 METODOLOGI PENELITIAN

### Metode Penelitian

Untuk menjawab pertanyaan penelitian, maka penelitian ini menggunakan metode *impact evaluation* menggunakan data *longitudinal Indonesia Family Life Survey (IFLS)*. Namun problem utama dalam menghitung dampak adalah memperkirakan atau menemukan kontra-faktual antar *treatment group*. Dalam ini, harus mengelompokkan desa-desa dengan akses ke LKM kemudian dilakukan perbandingan antar *treatment group*. Dalam literatur *impact evaluation*, pendekatan ideal adalah menggunakan metode *randomized experiment* dimana *treatment group* dan *control group* dipilih secara acak. Namun masalahnya adalah *randomized experiment* membutuhkan intervensi langsung sebelum sebuah program dilaksanakan. Dalam penelitian ini hal tersebut tidak bisa dilakukan, karena penelitian ini bersifat *ex-post* dan bukan *ex-ente*, sehingga kami tidak bisa melakukan *randomized experiment*.

Terdapat beberapa metode untuk menghitung evaluasi dampak, jika peneliti dihadapkan data *ex-post*. Salah satu yang paling umum dan sering digunakan dalam situasi dimana kita memiliki data *longitudinal* adalah menggunakan metode *Difference-in-Difference (DID)*. Dalam penelitian ini, untuk memperkirakan dampak dari keberadaan LKM pada kesejahteraan rumah tangga, maka digunakan pendekatan *Difference-in-Difference* untuk mengukurnya. Gambar 1 dibawah ini menggambarkan bagaimana metode ini bekerja dalam memperkirakan dampak kehadiran LKM pada peningkatan kesejahteraan rumah tangga.



Gambar 1 Ilustrasi dalam metode *Difference-in-Difference*



Gambar 1 diatas memperlihatkan bahwa pada periode  $T = 0$ , tidak ada desa-desa yang memiliki akses ke LKM. Kemudian terjadi perubahan dalam  $T = 1$  dimana beberapa desa (*baseline-nya* adalah desa yang sama di  $T = 0$ ) memiliki akses dan beberapa belum memiliki. Jika kita dapat mengidentifikasi dalam periode  $T = 0$ , mana desa yang akan memiliki akses dan mana desa yang tidak memiliki akses pada periode  $T = 1$ , maka kita bisa menggunakan desa yang tidak pernah memiliki akses di kedua periode sebagai kelompok kontrol yang berfungsi sebagai kelompok *counter factual* dengan desa yang memiliki akses terhadap LKM (*treatment group*) pada  $T = 1$  kemudian dibandingkan tingkat kesejahteraannya. Hal ini akan menjadi asumsi yang valid dengan asumsi bahwa faktor-faktor yang berkontribusi terhadap perbedaan kesejahteraan antar *control group* dan *treatment group* selain LKM dikarenakan faktor *time-invariant*. Dengan kata lain, kelompok *treatment group* jika tidak ada akses LKM pada  $T = 1$ , maka kesejahteraan mereka akan tumbuh pada tingkat yang sama dengan *control group*. Hal ini tentu saja lebih valid daripada membandingkan tingkat kesejahteraan antar dua kelompok pada periode  $T = 1$  saja atau membandingkan *treatment group* dari waktu ke waktu (sebelum adanya LKM dan sesudah adanya LKM).

Dengan menggunakan metode DID untuk melihat dampak dari LKM maka bisa kita tuliskan melalui persamaan sebagai berikut :

$$LKM = (E - B) - (C - A) = E - D$$

Secara teknik, model yang dibangun dalam metode DID untuk melihat dampak LKM terhadap tingkat kesejahteraan rumah tangga bisa diestimasi melalui persamaan sebagai berikut :

$$PCE_{it} = \beta_0 + \beta_1 LKM_t + \beta_2 Assets_{it} + \beta_3 Agri_{it} + \beta_4 Time_{it} + \beta_5 LKM_i * Time_t + \epsilon_{it}$$

PCE adalah indikator untuk mengukur kesejahteraan dari sisi rata-rata pengeluaran per kapita rumah tangga desa  $i$  pada periode  $t$  (2000 dan 2014). LKM adalah variabel keberadaan lembaga keuangan mikro pada desa tersebut pada tahun 2014 (1 jika ada dan 0 jika tidak). Assets adalah variabel perubahan kepemilikan aset (tv, HP, sepeda motor, rumah) yang dimiliki rumah tangga desa  $i$  pada periode  $t$  (2000 dan 2014). Agri adalah variabel sektor pekerjaannya kepala rumah tangga pada desa  $i$  pada tahun 2014 (1 jika Ya dan 0 jika Tidak). Time adalah waktu data yang tersedia, 1 jika 2014 dan 0 jika 2000. Sedangkan hasil estimasi  $\beta_5$  adalah parameter yang diperkirakan sebagai dampak dari DID. Jika koefisien ini adalah signifikan secara statistik, maka dapat disimpulkan bahwa LKM memiliki dampak pada peningkatan kesejahteraan rumah tangga.



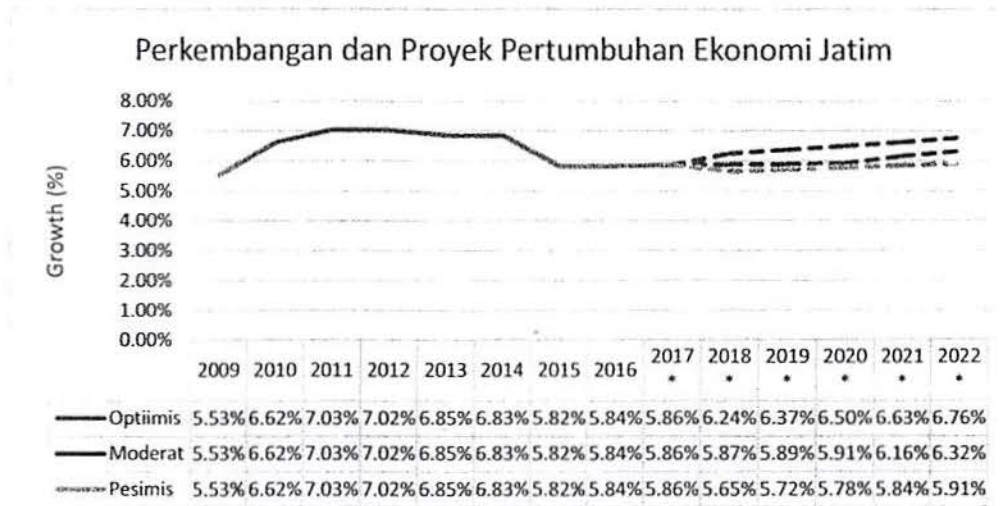
## BAB IV

### GAMBARAN UMUM LEMBAGA KEUANGAN MIKRO DI JAWA TIMUR

#### 4.1. Potret Pertumbuhan Ekonomi Provinsi Jawa Timur

Provinsi Jawa Timur merupakan salah satu provinsi dengan peran yang besar terhadap pertumbuhan ekonomi nasional. Sejak 2009-2016, pertumbuhan ekonomi Jawa Timur selalu berada di atas pertumbuhan ekonomi nasional. Pertumbuhan ekonomi Jawa Timur apabila dirata-rata dari tahun 2009-2016 yakni sebesar 5,73% sedangkan rata-rata pertumbuhan ekonomi Indonesia sebesar 5,36%. Kondisi ini menunjukkan posisi ekonomi Jawa Timur yang kuat dan menciptakan peningkatan daya beli masyarakat yang disebabkan kenaikan pendapatan dan penurunan harga barang secara umum (lihat pada Gambar 4-1).

Sumber : BPS Jawa Timur (Diolah); \* Tahun Proyeksi



**Gambar 4-1 Perkembangan dan Proyeksi Pertumbuhan Ekonomi Jawa Timur**

Untuk dapat melihat gambaran perekonomian Jawa Timur ke depan, diperlukan proyeksi pertumbuhan ekonomi Jawa Timur. Proyeksi pertumbuhan ekonomi Jawa Timur dibagi menjadi tiga (3) skenario. Skenario pertama adalah skenario **pesimis** yang memperkirakan bahwa pertumbuhan ekonomi Jawa Timur sampai tahun 2022 akan berada pada level 5,91%. Skenario kedua adalah skenario **moderat** yang memperkirakan bahwa pertumbuhan ekonomi Jawa Timur berada pada kisaran angka 6,32% pada tahun 2022. Skenario ketiga adalah skenario **optimis** yang memperkirakan bahwa pertumbuhan ekonomi Jawa Timur berada pada kisaran angka 6,76% pada tahun 2022. Data selengkapnya dapat dilihat pada gambar 4-1.

Kisaran angka pertumbuhan ekonomi pada tiga (3) skenario tersebut mengacu pada target pemerintah baik pemerintah pusat maupun pemerintah daerah. Secara historis pertumbuhan ekonomi Jawa Timur memang rata-rata lebih tinggi dari pertumbuhan ekonomi secara nasional. Pada periode proyeksi, pertumbuhan skenario moderat ekonomi Jawa Timur dipicu oleh terselesainya beberapa pembangunan infrastruktur, salah satunya berupa jalan tol kawasan porong dan Mojokerto. Adanya tambahan infrastruktur tersebut diharapkan mampu mendorong kelancaran arus barang dan jasa kawasan regional Jawa Timur yang pada Akhirnya akan meningkatkan ekonomi Jawa Timur.

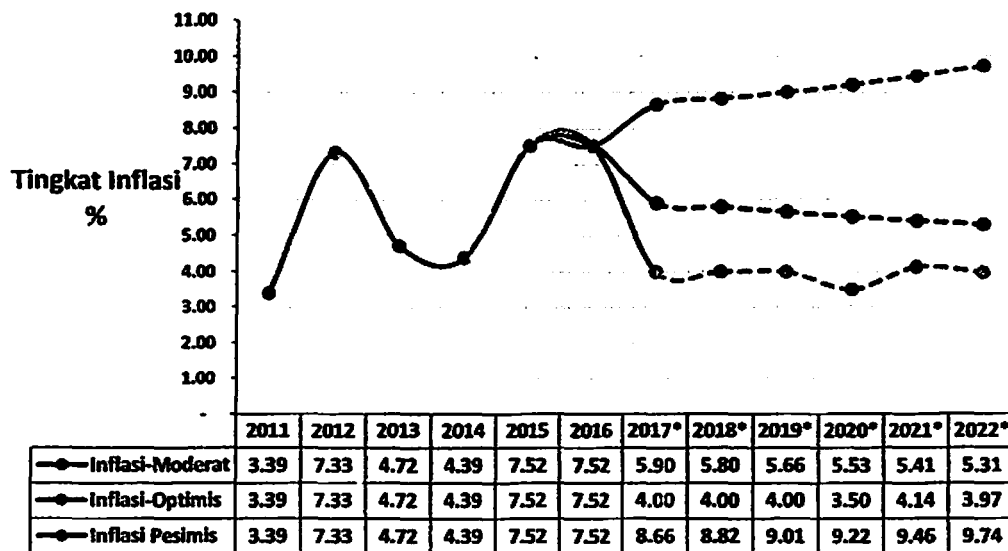
Dari sisi tingkat konsumsi masyarakat diperkirakan akan kembali menguat pada tahun-tahun mendatang. Konsumsi rumah tangga Jawa Timur diperkirakan akan tumbuh sekitar 6%-6,5% pada tahun 2018 (Bank Indonesia,2017). Sementara itu, menurut laporan dari Bank Dunia (World Bank, 2017) membaiknya kondisi perekonomian dunia akan menyebabkan investasi dan aktivitas ekspor Indonesia kembali meningkat. Bank Dunia memperkirakan ekspor Indonesia akan kembali tumbuh hingga mencapai 13,4% - 14,2% pada tahun 2022. Selain itu pada tahun 2017 Indonesia masuk kembali menjadi salah satu negara prioritas tujuan investasi (*investment grade*). Peningkatan permintaan konsumsi serta membaiknya kinerja investasi dan ekspor diperkirakan juga akan mendorong sektor-sektor produksi untuk tumbuh khususnya pada sektor properti. Salah satu pernyataan positif untuk sektor properti datang dari Ketua Umum Real Estate Indonesia (REI) "Soelaeman Soemawinata"; Banyak pemain properti mulai bangkit pada triwulan ke IV tahun ini, mulai dari properti seharga Rp. 500 Juta sampai Rp. 3,5 Miliar (Marketers,2017).

#### **4.2. Potret Inflasi Provinsi Jawa Timur**

Salah satu indikator berkualitasnya pertumbuhan ekonomi suatu wilayah diukur oleh tingkat inflasi yang terjadi pada wilayah itu. Kestabilan inflasi merupakan prasarat bagi pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan yang pada akhirnya memberikan manfaat bagi peningkatan kesejahteraan masyarakat. Pengendalian inflasi sangat penting karena inflasi yang tinggi memberikan efek negatif terhadap daya beli masyarakat. Perlu diketahui inflasi adalah fenomena kenaikan harga-harga yang terjadi pada satu set keranjang konsumen (barang-barang yang paling banyak dikonsumsi masyarakat), atau bisa juga dikatakan menurunnya nilai mata uang yang kita pegang terhadap banyaknya jumlah barang dan jasa yang bisa kita konsumsi. Perkiraan tingkat inflasi Jawa Timur berkisar pada level 4,7% - 5,7%. Perkiraan tersebut disesuaikan dengan target Bank Indonesia dalam menjaga stabilitas harga barang dan jasa. Secara umum rata-rata inflasi Jawa Timur pada tahun 2011-2016 adalah sebesar 4,6%. Data selengkapnya dapat dilihat pada gambar 4-2.

Sumber : BPS Jawa Timur (Diolah); \* Tahun Proyeksi

Gambar 4-2 Perkembangan dan Proyeksi Inflasi Jawa Timur



Pada akhir triwulan III 2017, inflasi Jawa Timur mencapai 3,84% (yoy), turun dibandingkan triwulan sebelumnya (4,66%, yoy), namun lebih tinggi daripada inflasi nasional (3,72%, yoy). Penurunan terdalam didorong oleh kelompok volatile food, dari 0,17% (yoy) menjadi -1,87% (yoy) sebagai dampak terjaganya pasokan karena panen hortikultura. Dibandingkan provinsi lainnya di kawasan Jawa, inflasi Jawa Timur di triwulan III 2017 merupakan yang ke-3 tertinggi setelah Banten (4,17%) dan Jawa Barat (3,87%). Sementara dari 8 kabupaten/kota di Jawa Timur yang dihitung

inflasinya, Kota Madiun mengalami inflasi tertinggi, yakni 4,97% (yoy), sedangkan inflasi terendah terjadi di Kabupaten Banyuwangi sebesar 2,68% (yoy).

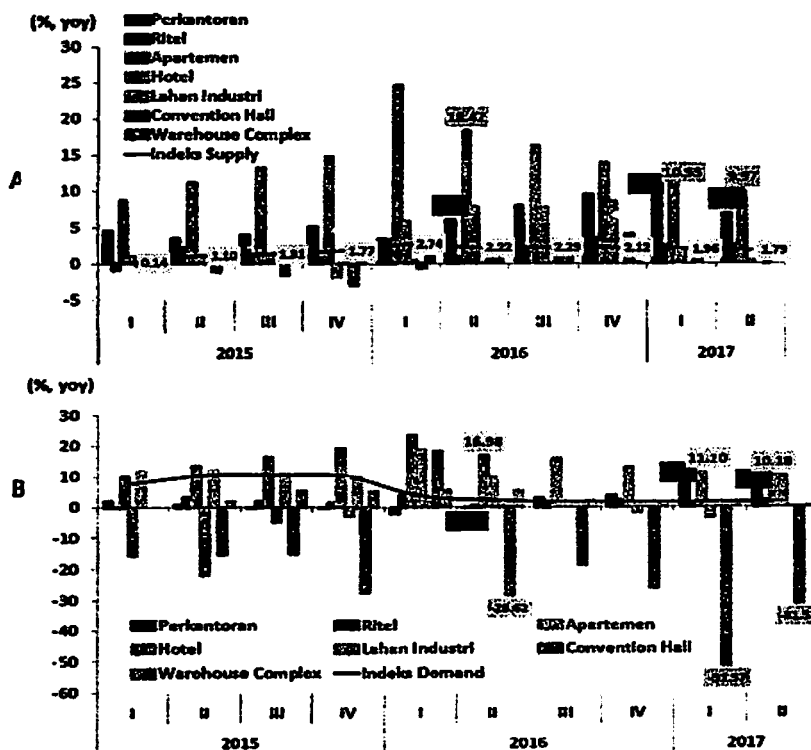
Perkiraan rata-rata inflasi Jawa Timur untuk periode 2017 – 2022 sebesar 5,31% (skenario moderat), 4,14% (skenario optimis) dan 9,22% (skenario pesimis). Hal ini dapat dilihat pada gambar 4-2. Inflasi tersebut diperkirakan banyak dipengaruhi oleh inflasi dari pergerakan harga pangan (*volatile food*) yang cenderung berfluktuasi tajam. Tekanan inflasi juga diperkirakan berasal dari kelompok *administered price*, seperti harga BBM dan Tarif Dasar Listrik (TDL). Walaupun harga dua komponen tersebut dikendalikan oleh pemerintah, tekanan dari faktor eksternal seperti tren kenaikan harga minyak mentah dan batu bara akan memicu kenaikan harga BBM dan listrik. Kenaikan harga pada dua komponen tersebut akan mendorong inflasi dari sisi bahan baku atau sisi penawaran (*cost push inflation*).

#### **4.3. Potret Sektor Real Estate Provinsi Jawa Timur**

Laporan Perkembangan Properti Komersial (Bank Indonesia, 2017) menghasilkan analisis properti triwulanan yang mencakup 5 jenis properti komersial antara lain: perkantoran, pusat perbelanjaan, hotel, dan lahan industri dengan coverage yang meliputi wilayah Jabodetabek, Bandung, Makassar, Medan, Semarang, Surabaya, Balikpapan, dan Denpasar. Sementara untuk real estat residensial, digunakan Survei Harga Properti Residensial (SHPR) yang merupakan survei triwulanan terhadap sampel pengembang proyek perumahan (*developer*) di 14 kota yaitu Jabodetabek dan Banten, Bandung, Surabaya, Semarang, Yogyakarta, Manado, Makassar, Denpasar, Pontianak, Banjarmasin, Bandar Lampung, Palembang, Padang, dan Medan.

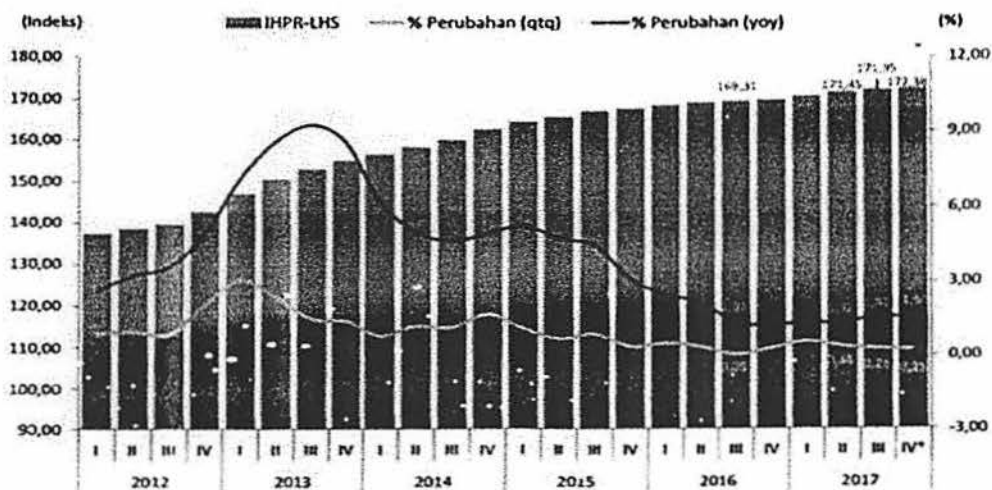


Sisi supply properti komersial (lihat Gambar 4-3A) menunjukkan indeks pasokan properti komersial mengalami pertumbuhan yang melambat sebesar 1,79% (yoy) dibandingkan triwulan sebelumnya senilai 1,96% (yoy). Pertumbuhan pasokan terutama terjadi pada segmen apartemen 9,97% (yoy), khususnya apartemen jual(strata). Selain segmen apartemen, penambahan pasokan berasal dari segmen perkantoran 6,95% (yoy), khususnya perkantoran jual. Sementara dari sisi demand (lihat Gambar 4-3B), pertumbuhan permintaan terhadap properti komersial juga menunjukkan melambat dari triwulan sebelumnya dari 1,54% (yoy) menjadi 1,49% (yoy). Seperti halnya pada sisi supply, pertumbuhan permintaan tertinggi terdapat pada segmen apartemen (10,18% yoy), kemudian diikuti segmen perhotelan (10,13% yoy).



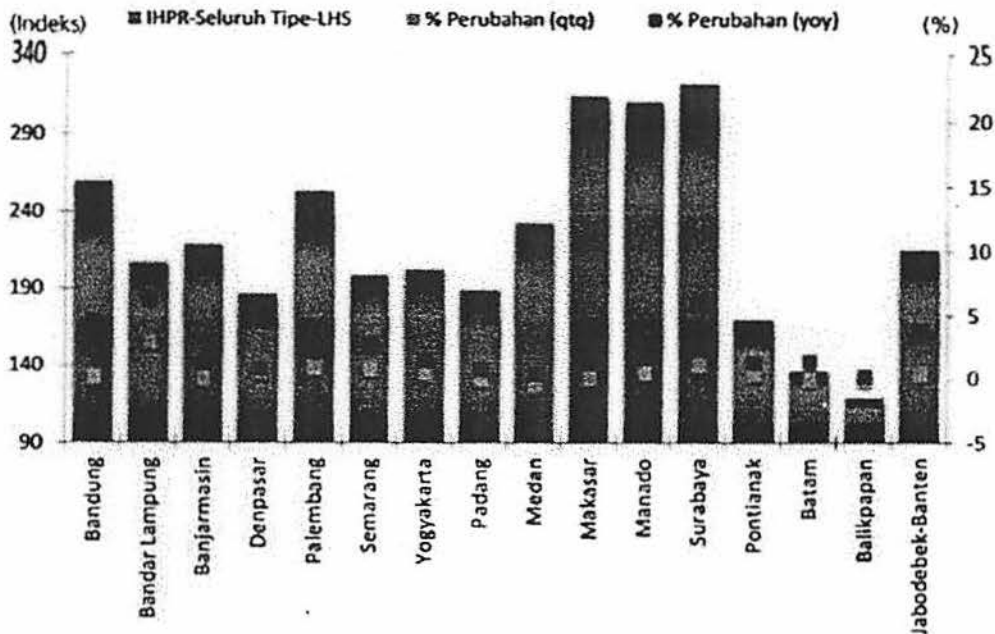
Pada Gambar 4-4, harga properti residensial Jawa Timur triwulan III-2017 sedikit menurun dibandingkan triwulan sebelumnya. Indeks Harga Properti Residensial pada triwulan III-2017 tumbuh sebesar 0,50% (qtq), terjadi penurunan dari triwulan sebelumnya sebesar 1,18% (qtq). Sementara secara tahunan pertumbuhan harga properti residensial tercatat sebesar 3,32% (yoy), lebih tinggi dibanding triwulan sebelumnya sebesar 3,17% (yoy). Puncak pertumbuhan harga properti residensial terjadi pada 2015 yaitu mencapai 14,00% (yoy) dan tumbuh sebesar 4,00% (qtq). Di tahun selanjutnya pertumbuhan menurun secara perlahan dan mulai meningkat kembali di triwulan IV-2016.

Sumber : Divisi Statistik Sektor Rill Bank Indonesia (2017)



Gambar 4-4 Perkembangan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR)

Menurut Bank Indonesia (2017), kenaikan harga rumah tertinggi terjadi di Kota Surabaya (6,68% yoy) disebabkan oleh pembangunan infrastruktur yang pesat salah satunya adalah dimulainya pembangunan Jalan Lingkar Luar Barat (JLLB) yang menghubungkan berbagai lokasi strategis di Kota Surabaya (lihat Gambar 4-5), sekaligus memberi dampak kepada peningkatan harga properti residensial yang berada di sekitar pembangunan JLLB. Gambar 4-5 juga menunjukkan Surabaya sebagai Kota dengan IHPR tertinggi dibanding wilayah lain yang menjadi objek analisis.



Sumber : Divisi Statistik Sektor Rill Bank Indonesia (2017)

**Gambar 4-5 Perkiraan Harga Properti Residensial Triwulan IV-2017**

#### 4.4. Permintaan Perumahan dan Kebijakan Perumahan di Jawa Timur

Memiliki rumah yang nyaman dan layak huni adalah impian setiap orang. Namun meningkatnya harga rumah setiap tahunnya membuat banyak orang kesulitan untuk merealisasikan impiannya. Apa lagi baru-baru ini terdapat hasil penelitian Bank Dunia (2017) yang cukup mengejutkan bahwa anak muda Indonesia (Dibawah 34 tahun) sulit untuk mendapatkan rumah. Hal ini dikarenakan pertumbuhan harga rumah lebih tinggi daripada pertumbuhan pendapatan mereka. Kondisi ini berlaku terutama di Provinsi Jawa tak terkecuali Provinsi Jawa Timur.

Penyediaan perumahan di Jawa Timur terutama yang dibangun secara individual tanpa melibatkan pengembang perumahan hanya sekitar 20% dari total rumah yang dibangun (JICA,2017). Sisanya ditutup oleh pembangunan pengembang. Bahkan di wilayah pusat pertumbuhan Jawa Timur (Kota Surabaya, Sidoarjo dan Gresik) pertumbuhan rumah yang dibangun oleh pengembang tumbuh lebih cepat dibandingkan dengan rumah-rumah yang dibangun sendiri oleh masyarakat. Menurut data BPS (2017) sampai tahun 2016 diperkirakan permintaan akan rumah di Jawa Timur mencapai 590.000 unit. Namun, realisasi pembangunan rumah baru hanya mampu menutupi permintaan sekitar 60.000 sampai 70.000 unit per tahun baik oleh

pengembang swasta maupun Perumnas. Hal ini berlaku juga untuk pengembang yang membidik segmen masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Salah satu penghambatnya adalah tingginya harga dan pertumbuhan harga tanah di Jawa Timur dibandingkan dengan pertumbuhan harga jual rumah sederhana tapak (RST).

Kendala lain yang menghambat pengembangan RST adalah biaya ijin bangunan, dan prosedur penerbitan izin di setiap Kabupaten atau Kota tidak sama. Ada izin bangunan lokal yang menyamakan biaya konstruksi yang diberikan untuk RST dengan rumah untuk yang berpendapatan menengah ke atas. Akses ke kredit pengembang RST ke Bank juga tidak mendapat subsidi kredit untuk pembangunan RST, yang ada hanya subsidi KPR untuk masyarakat pembeli RST (Permenpera No 21 Tahun 2016). Menurut hasil Survei Antara Penduduk Sensus (SUSPAS) *backlog* perumahan untuk wilayah kota di Jawa Timur lebih tinggi daripada wilayah pedesaan. Rata-rata ukuran keluarga rumah tangga (HH) di Kabupaten dan Kota GKS bervariasi dari 3,46 orang/rumah tangga sampai dengan 4,14 orang/rumah tangga.

Backlog perumahan biasanya diukur dengan menghitung selisih antara kebutuhan perumahan (berdasarkan standar ideal) dan perumahan saat ini. Namun, dalam kehidupan sosial dan budaya masyarakat Jawa, masih menganggap bahwa dua keluarga yang tinggal di satu rumah kadang-kadang adalah situasi yang ideal. Berikut adalah hitungan kami berdasarkan SUSPAS (2014) untuk Provinsi Jawa Timur. Tabel 4.1 merupakan data *backlog* yang dihitung berdasarkan standar umum untuk penyediaan perumahan satu rumah satu keluarga (4-5 orang).

Daerah	Rata-rata Ukuran Rumah Tangga (Orang/KK)		Populasi 2014 (Orang)		Jumlah Rumah Eksisting (2014)		Kebutuhan Rumah (Unit)		Housing Backlog (Unit)	
	Kota	Desa	Kota	Desa	Kota	Desa	Kota	Desa	Kota	Desa
Surabaya	3,46	-	2.756.667	-	549.926	-	796.724		246.798	-
Kota Mojokerto	3,8	-	119.781	-	29.972	-	31.223		1.251	-
Gresik	3,91	4,6	536.363	598.833	101.140	135.571	137.284	166.343	36.144	30.772



Bangkalan	4,41	4,2	152.124	806.707	33.069	182.159	36.767	224.085	3.698	41.926
Sidoarjo	3,94	4,7	1.578.043	283.286	329.836	57.047	400.572	78.691	70.733	21.644
Mojokerto	3,56	4,3	403.469	638.021	98.075	159.505	113.375	177.228	15.300	17.723
Lamongan	3,78	4,5	178.032	1.113.685	37.226	240.346	47.043	309.357	9.817	69.011
Kota Kediri	3,84	-	257.892	-	50.395	-	67.159		16.764	-
Jatim Lainnya	3,4	4,4	11.850.362	16.203.486	3.163.350	3.342.337	3.485.400	3.682.511	322.051	340.174

**Tabel 4.1 Kondisi Pembangunan Perumahan di Kawasan Jawa Timur**

Sumber : Hasil perhitungan LPEP-Unair Berdasarkan Data Susenas (2016); Catatan Rata-rata Ukuran Keluarga Mengacu Pada Data SUPAS 3,6 orang/KK

Berdasarkan tabel 4.1 dapat dikatakan bahwa Di Surabaya, sekitar 30,84% rumah harus disediakan untuk memenuhi kebutuhan perumahan setiap keluarga. Ini berarti bahwa masih ada beberapa situasi di mana tinggal satu keluarga dengan keluarga lain dalam satu rumah. Dan kebanyakan dari mereka tinggal di Desa. Beberapa dari mereka bermigrasi dari kota lain untuk bekerja di Surabaya, dan mereka tinggal di rumah kontrakan selama bertahun-tahun. Di kota Mojokerto, jumlah rumah yang ada hampir memenuhi persyaratan standar. Hanya 4,17% keluarga masih bergabung dengan keluarga lain untuk berbagi akomodasi.

Untuk Kabupaten Gresik, backlog perumahan adalah sekitar 26,33% di daerah perkotaan dan 18,50% di daerah pedesaan. Jumlah keluarga yang tinggal serumah bersama di daerah perkotaan cukup tinggi, hampir sama dengan Surabaya. Situasi ini didorong oleh meningkatnya peluang kerja industri di Gresik. Di Kabupaten Bangkalan, backlog perumahan adalah sekitar 10,06% di daerah perkotaan dan 18,71% di daerah pedesaan. Ukuran rata-rata keluarga di Bangkalan lebih tinggi dibandingkan Kabupaten dan Kota lain. Penyediaan perumahan belum masalah di sini karena tanah masih tersedia secara luas. Tetapi ada beberapa kasus di daerah pedesaan dimana dua keluarga tinggal di satu rumah. Di Kabupaten Sidoarjo, backlog perumahan adalah sekitar 17,66% di daerah perkotaan dan 27,50% di daerah pedesaan. Meskipun penduduk perkotaan jauh lebih tinggi dibandingkan dengan daerah pedesaan di Sidoarjo, kebutuhan untuk rumah lebih tinggi di daerah pedesaan. Kecenderungan menunjukkan bahwa di beberapa daerah pedesaan terdapat tempat-tempat industri baru yang tumbuh dan menyerap tenaga kerja baru. Di Kabupaten Mojokerto, backlog perumahan adalah sekitar 13,50% di daerah perkotaan dan

10,00% di daerah pedesaan. Daerah perkotaan di Kabupaten Mojokerto tumbuh sedikit.

#### **4.5. Potret Kebijakan Pemda Di Bidang Penyediaan Perumahan Yang Terjangkau**

Pemerintah pusat melalui Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) melalui Direktorat Perencanaan Penyediaan Perumahan telah membuat rencana strategis (Renstra) penyediaan perumahan untuk tahun 2015-2019. Dalam Renstra tersebut PUPR menargetkan pada tahun 2019 telah terbangun 676.950 Unit rumah untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Untuk mencapai hal tersebut PUPR memiliki 3 (tiga) strategi inti yaitu :

1. Mendorong Pemda agar berperan untuk menyukseskan program ini sesuai dengan kewenangannya yang didukung dengan mekanisme pendanaan yang tepat baik melalui dana dekonsentrasi, tugas pembantuan, hibah maupun Dana Alokasi Khusus (DAK).
2. Mengembangkan pengelolaan tanah yang efektif dan efisien untuk pembangunan perumahan bagi MBR sekaligus dalam rangka pengendalian harga tanah.
3. Standarisasi perizinan penyediaan rumah untuk MBR dan penyediaan logistik bahan bangunan murah.

Operasionalisasi dari tiga (3) strategi utama tersebut mengharuskan Pemda menyusun dokumen Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan Dan Kawasan Pemukiman (RP3KP). PUPR telah menyusun pedoman umum teknis penyusunan RP3P untuk seluruh Kabupaten/Kota sejak tahun 2014. Namun ternyata kenyataan di lapangan Kabupaten/Kota, sebagai instansi yang bertanggung jawab untuk pelaksanaan kegiatan RP3KP, sejauh ini belum membuat RP3KP sebagai dokumen pokok dan acuan bagi pelaksanaan kegiatan program pengembangan perumahan dan kawasan pemukiman di daerah mereka. Bahkan beberapa Kabupaten/Kota di Jawa Timur juga tidak memiliki badan pelaksana program RP3KP.

Sebagai contoh Kabupaten Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo, Gresik, Lamongan, Mojokerto, Bangkalan dan Kota Mojokerto hanya memiliki Bagian Perumahan dan Permukiman di bawah Bidang Cipta Karya dan Sanitasi, di Dinas Pekerjaan Umum

Cipta Karya dan Tata Ruang. Jika secara struktur organisasi kedinasan pada Pemda Kab/Kota wewenang menjalankan program penyediaan rumah untuk MBR sangat dibatasi, maka sangat sulit berharap program penyediaan rumah untuk MBR dapat berhasil. Selain itu untuk mendirikan atau menjalani program ini, diperlukan kerja sama dengan dinas lain seperti misalnya bagian perizinan (Penanaman Modal), bagian pendapatan (Dipenda) dan bagian pertanahan (BPN Daerah) yang sering kali masih belum terintegrasi antara satu dengan lainnya.

Salah satunya kebijakan yang perlu segera diinterasikan adalah masalah perizinan. Dalam hal pengurusan perizinan seringkali pengembang yang membangun rumah MBR mengalami kesulitan. Meskipun pemerintah telah mengeluarkan Paket Kebijakan Ekonomi No 13 yang ditindaklanjuti dengan PP 64 tahun 2016 dan diperkuat dengan surat edaran Menteri Dalam Negeri Nomor 668/106/SJ tentang percepatan pembangunan perumahan MBR di daerah, namun kenyataannya tidak terjadi di lapangan. Hal ini ada beberapa alasan dari sisi peraturan mengapa PP 64 tahun 2016 tidak berjalan optimal. Pertama, yang menopang bekerjanya PP 64 tahun 2016 hanya dalam bentuk surat edaran bukan dalam bentuk Peraturan Menteri (Permen). Memang tanpa Permen PP tersebut dapat berjalan secara *de jure* namun efektifitas di lapangan akan jauh lebih kecil dibandingkan jika didukung dengan Permen. Surat edaran Mendagri yang membantu PP tersebut tidak efektifitasnya jauh lebih kecil daripada Permen, dikarenakan surat edaran bersifat pemberitahuan, tidak ada sanksi karena bukan norma.

Kendala kedua, ternyata perizinan untuk membangun perumahan MBR diperlukan izin lintas sektoral tidak hanya di lingkungan Pemerintah Daerah saja tetapi juga melibatkan instansi pemerintah lainnya seperti BPN, PDAM dan PLN. Tarif perizinan di setiap daerah di Jawa Timur ternyata dijumpai berbeda antara satu dengan lainnya, tidak ada standarisasi harga sehingga menyulitkan pengembang. Perbedaan tersebut diantaranya dapat dilihat pada pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), Pajak Bumi Bangunan (PBB), penyambungan baru instalasi listrik dan penyambungan baru jaringan air bersih, yaitu dalam hal besarnya tarif yang dibebankan.

Besaran tarif retribusi untuk IMB di Kabupaten Banyuwangi dengan Kabupaten Sidoarjo terdapat perbedaan, baik jenis tarif yang dikenakan maupun jumlah tarif

retribusinya. Tarif retribusi di Kabupaten Banyuwangi adalah Rp. 1.000,- (seribu rupiah) per m<sup>2</sup> sementara di Kabupaten Sidoarjo adalah sebesar Rp. 7.000,- (tujuh ribu rupiah) dengan masih dibebankan atas biaya-biaya lainnya, yaitu biaya retribusi administrasi, retribusi penyediaan formulir, dan biaya peneng. Tarif retribusi IMB tertinggi berdasarkan data yang ada pada tabel 4.2 adalah di Kabupaten Gresik, dimana untuk tarif retribusi yang mereka sebut dengan Harga Satuan Retribusi Bangunan Gedung (HSbg) adalah sebesar Rp. 25.000,- (dua puluh lima ribu rupiah), sedangkan terendah adalah Kabupaten Banyuwangi, yaitu sebesar Rp. 1.000,- (seribu rupiah) per m<sup>2</sup>. Sementara, untuk penetapan tarif PBB beserta besaran NJOP nya juga terjadi perbedaan. Kota Malang menentukan NJOP-nya adalah sampai dengan Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) memiliki besaran tarif 0,055%, sementara Kabupaten Malang yang dapat dikatakan berada dalam satu wilayah menentukan NJOP-nya adalah kurang dari Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), besar tarif yang dibebankan adalah 0,1%. Berkaitan dengan biaya penyambungan listrik baru yang dilakukan PLN sebenarnya berlaku sama, akan tetapi di dalam Peraturan Menteri ESDM Nomor 27 Tahun 2017 terdapat ketentuan yang dapat mengakibatkan perbedaan biaya penyambungan pada tiap-tiap daerah. Ketentuan tersebut disebutkan bahwa Direksi PLN dapat menetapkan faktor pengali (K) paling tinggi 1,5 sesuai kondisi daerah. Biaya penyambungan jaringan untuk air bersih yang dilaksanakan oleh PDAM juga terdapat perbedaan. Kabupaten Banyuwangi dalam menentukan besarnya biaya penyambungan disebutkan terdiri atas biaya pendaftaran sebesar Rp. 25.000,- (dua puluh lima ribu rupiah) dan biaya pemasangan dengan meter air  $\varnothing$  1/2" sebesar Rp. 1.600.000,- (satu juta enam ratus ribu rupiah), sementara Kabupaten Malang hanya Rp. 650.000,- (enam ratus lima puluh ribu rupiah) untuk tarif non niaga/sosial. Perbedaan tarif penyambungan air bersih pada masing-masing Kabupaten/Kota ini dikarenakan PDAM adalah suatu Perusahaan Daerah, dimana setiap daerah tentu memiliki kebijakan masing-masing. Perbedaan atas jenis dan biaya perizinan di beberapa Kabupaten/Kota di Jawa Timur dapat dilihat pada tabel 4.2.

**Tabel 4.2 Jenis dan Biaya Perizinan  
di Beberapa Kabupaten/Kota Di Jawa Timur**

No	IMB	PBB	PLN	PDAM
----	-----	-----	-----	------



	Kabupaten/ Kota	Jenis	Biaya (Rp)	Satuan	Ketentuan NUOP	Besaran (%)	Jenis Biaya (untuk 900 VA)	Biaya (Rp)	Jenis Tarif	Biaya (Rp)
1	Kab. Banyuwangi	Tarif Retribusi IMB	1.000	per m2	Sampai dengan Rp. 1.000.000.000	0,1	Daya Tersam bung	843.000	Uang Pendaft aran	25.000
							Sertifika si Laik Operasi	60.000	Menggu nakan Meter Air $\phi$ 1/2"	1.600.000
2	Kab. Jember	Harga Satuan Retribusi IMB	4.273	per m2	Sampai dengan Rp. 1.000.000.000	0,11	Daya Tersam bung	843.000		Tidak Ditemukan
							Sertifika si Laik Operasi	60.000		
3	Kab. Malang	Harga Satuan Retribusi IMB	4.000	per m2	Kurang dari Rp. 1.000.000.000,00	0,1	Daya Tersam bung	843.000	Tarif Non Niaga/ Sosial	650.000
							Sertifika si Laik Operasi	60.000		
4	Kota Malang	Tarif IMB	3.000	per m2	Sampai dengan Rp. 1.500.000.000	0,055	Daya Tersam bung	843.000	SR Vertikal, Tapping Pipa Distribu si $\phi$ 2" (panjan g 1 - 10 m) untuk $\phi$ 1/2" pipa HDPE	1.195.000
							Sertifika si Laik Operasi	60.000		
5	Kab. Sidoarjo	Retribusi IMB	7.000	per m <sup>2</sup>	Kurang dari Rp. 1.000.000.000	0,105	Daya Tersam bung 900 VA	843.000		Tidak Ditemukan
		Retribusi Administ rasi IMB	10.00 0							
		Retribusi Penyedia an Formulir	5.000							
		Biaya Peneng	5.000	per buah						
6	Kab. Gresik	Harga Satuan Retribusi Bangunan Gedung (HSbg)	25.00 0		Sampai dengan Rp. 1.000.000.000	0,101	Daya Tersam bung 900 VA	843.000	Rumah Tangga 1/2"	1.583.000
							Sertifika si Laik Operasi untuk 900 VA	60.000		

7	Kab. Jombang	Tarif IMB	4.000	per m <sup>2</sup>	Sampai dengan Rp. 1.000.000.000	0,001	Daya Tersambung 900 VA	843.000	Tidak Ditemukan
		Retribusi Penyediaan Formulir	5.000				Sertifikasi Laik Operasi untuk 900 VA	60.000	
8	Kab. Kediri	Tarif Retribusi IMB	8.000	per m <sup>2</sup>	Sampai dengan Rp. 1.000.000.000	0,001	Daya Tersambung 900 VA	843.000	Tidak Ditemukan
							Sertifikasi Laik Operasi untuk 900 VA	60.000	
9	Kota Kediri	Tarif Retribusi IMB	12.000	per m <sup>2</sup>	Sampai dengan Rp. 1.000.000.000	0,001	Daya Tersambung 900 VA	843.000	Tidak Ditemukan
							Sertifikasi Laik Operasi untuk 900 VA	60.000	
10	Kab. Madiun	Tarif IMB	4.000	per m <sup>2</sup>	Sampai dengan Rp. 1.000.000.000	0,001	Daya Tersambung 900 VA	843.000	Tidak Ditemukan
							Sertifikasi Laik Operasi untuk 900 VA	60.000	
11	Kota Madiun	Harga Satuan Retribusi IMB	20.000	per m <sup>2</sup>	Sampai dengan Rp. 1.000.000.000	0,0015	Daya Tersambung 900 VA	843.000	Tidak Ditemukan
		Retribusi Penyediaan Plat IMB	20.000	pemohon			Sertifikasi Laik Operasi untuk 900 VA	60.000	
12	Kab. Sampang	Tarif Retribusi IMB	2.500	per m <sup>2</sup>	Sampai dengan Rp. 1.000.000.000	0,0015	Daya Tersambung 900 VA	843.000	Tidak Ditemukan
							Sertifikasi Laik Operasi untuk 900 VA	60.000	

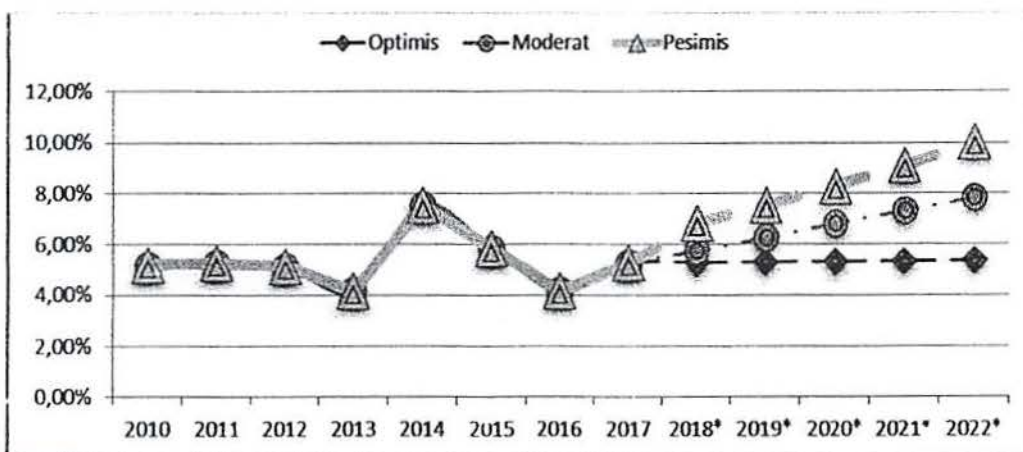
**Kendala ketiga adalah terkait dengan harga tanah. PUPR melalui renstranya menyatakan akan berusaha mengendalikan harga tanah untuk pembangunan MBR. Namun kebijakan ini akan sulit terealisasi. Pihak pengembang MBR harus bersaing dengan 3 sektor dalam penggunaan lahan yaitu sektor manufaktur, perkantoran dan perumahan non MBR. Dengan harga jual yang ditetapkan oleh Pemerintah, membuat pengusaha MBR tidak bisa membangun perumahan di pusat kota. Hal ini memaksa pengembang untuk membangun rumah MBR jauh dari pusat kota. Bahkan seringkali lahan untuk membangun MBR masuk ke pelosok, menjadi daerah langganan banjir dan infrastruktur belum layak. Akibatnya apa? untuk MBR rumah ini menambah biaya hidup mereka dan untuk pengembang menambah biaya produksi.**

## BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN

### 5.1. Variabel Penyusun Indeks REI

#### 5.1.1. Indeks Kemahalan Konstruksi

Indeks kemahalan konstruksi (IKK) merupakan variabel pertama dalam menyusun indeks REI. IKK Jatim dihitung dengan tujuan untuk membandingkan harga konstruksi antar wilayah/daerah dengan kota Surabaya sebagai acuan utama terhadap IKK di kota lain. Kota Surabaya di dalam nilai IKK-nya bernilai 100, sehingga jika Kab Banyuwangi memiliki nilai IKK 90 maka memiliki arti bahan bangunan di Banyuwangi rata-rata lebih murah daripada di Surabaya begitu juga sebaliknya. Dengan adanya nilai IKK, maka harga bahan konstruksi antar wilayah di Jawa Timur dapat dibandingkan dengan mudah. Dalam kurun waktu tujuh (7) tahun ke belakang (2010 – 2017), nilai IKK telah naik sebesar 43,84%. Hal ini bisa diartikan bahwa jika harga bahan bangunan X adalah sebesar Rp. 10.000 pada tahun 2010, maka harga bahan bangunan X menjadi Rp. 14.384 di tahun 2017. Secara rata-rata kenaikan nilai iKK per tahun adalah 5,32%/tahun, meskipun tiap tahunnya mengalami fluktuasi yang cukup berarti.



Sumber : (BPS, diolah)

**Gambar 5.1 Nilai dan Proyeksi IKK Jawa Timur**

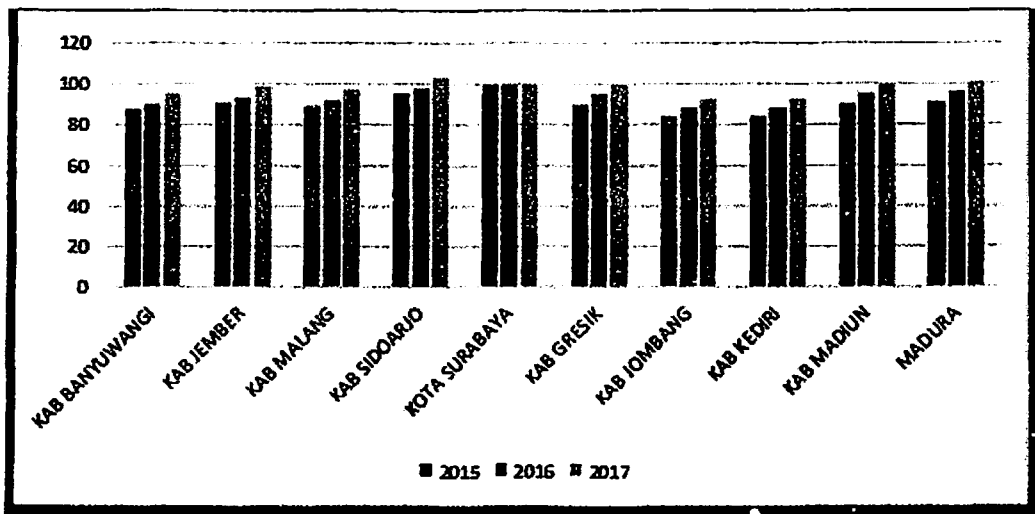
Pada gambar 5.1 diatas, terlihat bahwa kenaikan nilai IKK paling besar terjadi pada tahun 2014 dimana harga bahan bangunan hampir naik sekitar 7%. Pada gambar 5.1 juga dilakukan serangkaian simulasi untuk memperkirakan kenaikan dari

nilai IKK untuk tahun 2018 sampai 2022. Dari serangkaian simulasi terlihat bahwa, kenaikan nilai IK untuk skenario optimis menunjukkan bahwa pergerakan nilai IKK untuk lima (5) tahun ke depan cenderung bergerak stabil dengan nilai kenaikan akan berkisar antara 5%-6%. Kalau skenario ini tercapai tentu sangat menguntungkan bagi pengembang perumahan RST untuk MBR. Skenario yang tidak diharapkan terjadi jika dalam lima (5) tahun ke depan pada skenario pesimis, dimana pertumbuhan nilai IKK bisa mencapai 10,02%. Hal ini tentu akan memberatkan bagi pengembang rumah RST untuk MBR apalagi dengan kenaikan harga jual RST dari pemerintah yang kenaikannya lebih kecil dari 10%.

Berdasarkan pengamatan nilai IKK dari sembilan (9) komisariat DPD REI (Banyuwangi, Jember, Malang, Surabaya, Sidoarjo, Gresik, Jombang, Kediri, Madiun dan Madura). Memperlihatkan bahwa mengikuti teori pusat pertumbuhan, bahwa harga akan semakin tinggi jika mendekati pusat pertumbuhan dan akan melandai ketika menjauhi pusat pertumbuhan serta akan naik kembali jika terlalu jauh dari pusat pertumbuhan. Gambar 5.2 memperlihatkan hal itu.

Sumber : (BPS, diolah)

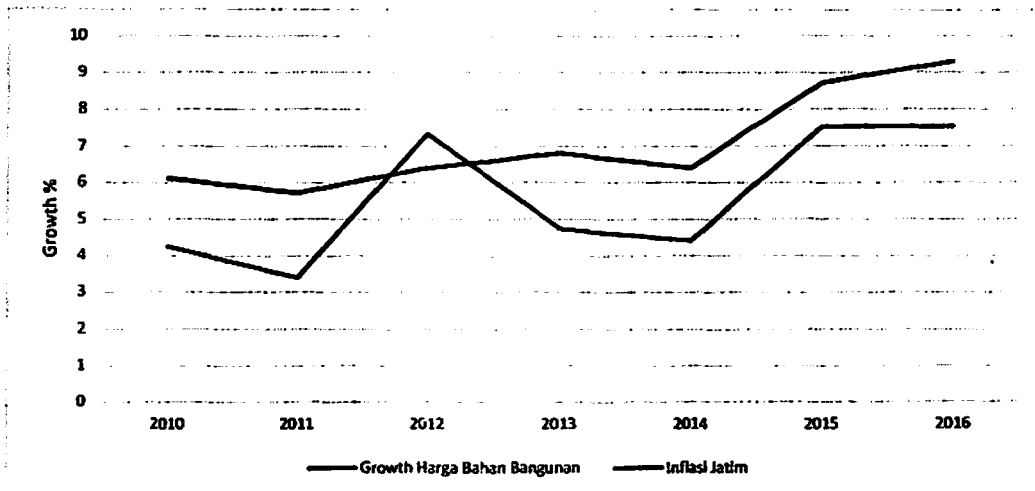
**Gambar 5.2 Nilai IKK Di Sembilan Kab/Kota Jawa Timur**





Daerah paling ujung yaitu Banyuwangi memiliki IKK yang kecil dan kemudian naik menuju pusat pertumbuhan di Provinsi Jawa Timur yaitu Sidoarjo, Gresik dan Surabaya. Nilai tertinggi IKK dalam tiga (3) tahun terakhir tidak berada di kota Surabaya tetapi berada di wilayah Kabupaten Sidoarjo. Semakin ke barat nilai IKK cenderung mengalami penurunan sampai berhenti pada wilayah Madiun. Sedangkan untuk wilayah Madura nilai IKK cenderung tinggi dikarenakan letak geografis yang terpisah dari pulau Jawa dan juga *supply* bahan bangunan di sana cenderung sedikit sehingga menyebabkan nilai IKK-nya menjadi tinggi.

Sumber : (BPS Jatim, diolah)



**Gambar 5.3 Perbandingan Pertumbuhan Rata-rata Harga Bahan Bangunan dan Inflasi Di Jawa Timur**

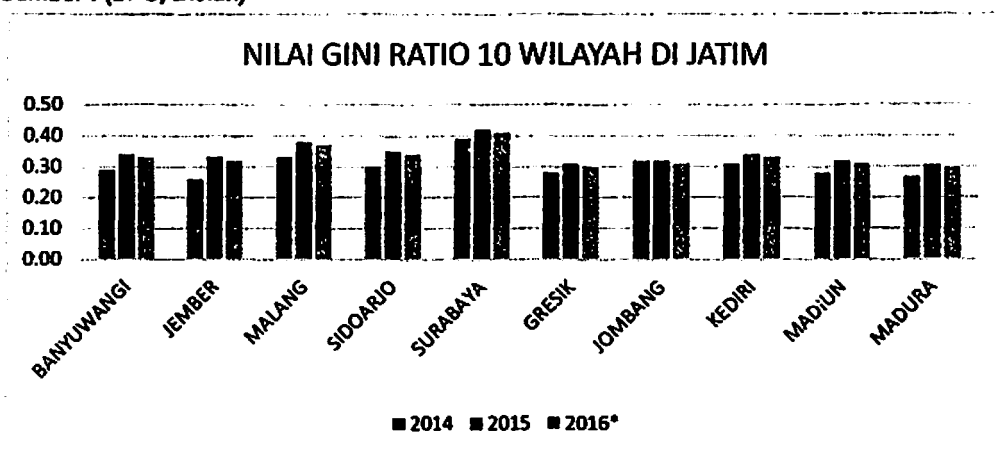
Rata-rata pertumbuhan harga bahan bangunan di Jawa Timur pada periode 2010 sampai 2016 adalah 7,05% lebih tinggi dari rata-rata pertumbuhan inflasi Jawa Timur pada periode yang sama yaitu 5,58%. Hal ini menandakan bahwa harga barang-barang bangunan kenaikannya selalu diatas harga bahan-bahan kebutuhan pokok. Tentu saja kenaikan harga akan berakibat pada semakin mahalnya biaya untuk membangun rumah. Padahal rumah termasuk tiga kebutuhan pokok manusia selain pangan dan sandang. Kenaikan harga ini juga berpengaruh bagi pengusaha RST, dimana dengan tingkat pertumbuhan harga RST tiap tahun yang ditetapkan oleh pemerintah kenaikannya selalu sama dengan inflasi, membuat tiap tahun pengusaha RST harus memperkecil margin keuntungannya. Hal ini tentu tidak baik dari sisi penawaran RST.

### 5.1.2. Ketimpangan Pendapatan

Pertumbuhan ekonomi yang tinggi pada suatu wilayah yang tinggi tidak menjamin bahwa seluruh warganya menjadi sejahtera. Bisa jadi pertumbuhan ekonomi yang tinggi hanya dinikmati oleh sebagian warga sedangkan sebagian warganya yang lain tertinggal atau tidak menikmati hasil dari pertumbuhan ekonomi yang tinggi. Jika hal itu terjadi maka wilayah tersebut telah mengalami salah satu penyakit ekonomi yang disebut ketimpangan pendapatan (*inequality income*). Untuk mengukur seberapa besar ketimpangan yang terjadi antar penduduk dalam satu wilayah digunakan perhitungan koefisien gini. Koefisien gini merupakan suatu ukuran pemerataan yang angkanya berkisar antara nol (pemerataan sempurna) hingga satu (ketimpangan sempurna).

Selama tahun 2010-2016 nilai gini rasio di Jawa Timur menunjukkan tren ke arah peningkatan. Pada tahun 2014 sebesar 0,37 di tahun 2014 dan meningkat menjadi 0,41 pada tahun 2015. Kenaikan tersebut menggambarkan bahwa kondisi ketimpangan pendapatan masyarakat masih cukup besar. Hal tersebut dapat dilihat dari distribusi pengeluaran penduduk Jawa Timur. Pengeluaran penduduk kelompok 40 % terendah dan 20 % teratas menunjukkan perbedaan yang nyata. Jika melihat data pada wilayah kab/kota terlihat bahwa pusat pertumbuhan Jawa Timur (kota Surabaya) memiliki ketimpangan pendapatan yang paling tinggi dibandingkan dengan wilayah lainnya.

Sumber : (BPS, Diolah)



**Gambar 5.4 Nilai Gini Ratio Untuk 10 Wilayah Di Jawa Timur**

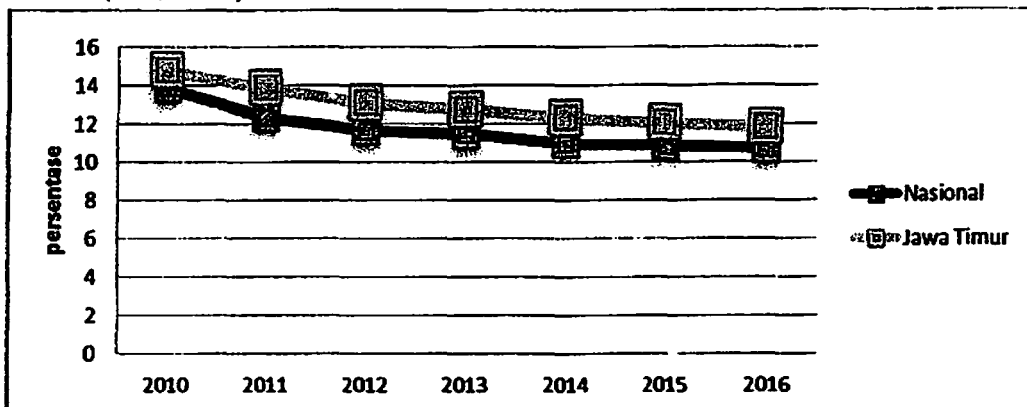
Kondisi tersebut dapat dipahami dikarenakan kota Surabaya adalah pusat perekonomian di Jawa Timur, salah satu penyebabnya adalah tingkat urbanisasi yang tinggi di kota Surabaya sehingga pertumbuhan ekonomi kota Surabaya tidak dinikmati oleh semua warganya. Kondisi ini juga terlihat dari jumlah *backlog* rumah bahwa kota Surabaya juga merupakan wilayah tertinggi angka *backlog*-nya dibandingkan dengan wilayah lain di Jawa Timur.

Kabupaten Gresik merupakan kabupaten terendah tingkat ketimpangannya meskipun daerah ini juga termasuk pusat pertumbuhan Jawa timur. Wilayah Madura juga memiliki ketimpangan yang relatif rendah, tapi bukan disebabkan karena pertumbuhan ekonomi tetapi lebih disebabkan karena tingkat kemiskinan wilayah tersebut juga tinggi. Sehingga kekayaan antar penduduk wilayah madura dapat dikatakan hampir merata.

### 5.1.3. Indeks Kemiskinan Relatif Daerah

Kemiskinan merupakan masalah klasik yang dihadapi oleh tiap-tiap daerah selama ini tak terkecuali di Provinsi Jawa Timur. Meskipun dalam kurun waktu enam (6) tahun terakhir (2010-2016) angka kemiskinan di Jawa Timur terus turun, namun Provinsi Jawa Timur masih menghadapi tantangan besar karena tingkat pengurangan kemiskinan semakin melambat. Data pada gambar 5.5 memperlihatkan bahwa penurunan tingkat kemiskinan di Jawa Timur mulai melambat pada tahun 2013. Pada tahun 2012 tingkat kemiskinan di Jawa Timur bernilai 11,66.

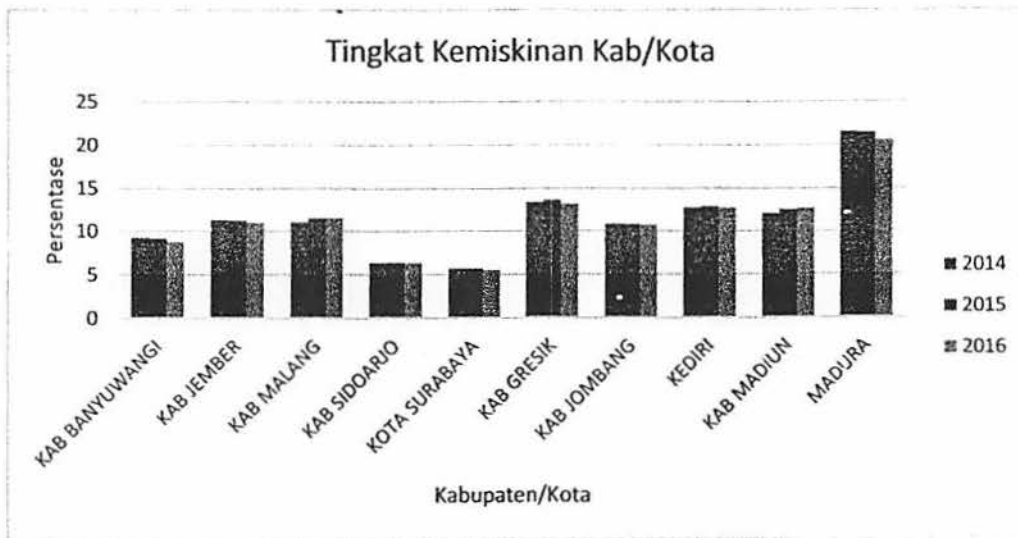
Sumber : (BPS; Diolah)



Gambar 5.5 Perbandingan Tingkat Kemiskinan Jatim dan Nasional

Namun pada tahun 2013 tingkat kemiskinan hanya turun sebesar 0,2 menjadi 11,46. Sejak itu tingkat kemiskinan Jatim hanya turun rata-rata tidak lebih dari 0,3 per tahun. Selain itu dari gambar 5.4 juga diperoleh gambaran bahwa tingkat kemiskinan rata-rata di Jawa Timur lebih tinggi daripada tingkat kemiskinan rata-rata nasional. Dengan tingkat kemiskinan mencapai 11,85 persen pada tahun 2016, berarti di Jawa Timur ada 4.638.530 jiwa penduduk yang masih miskin atau setara dengan 2 kali lipat penduduk kota Surabaya. Angka tersebut baru menggambarkan penduduk yang benar-benar miskin (dibawah garis kemiskinan), sedangkan penduduk Jawa Timur yang berada tepat pada garis kemiskinan diestimasi masih mencapai sekitar 40% (Suryahadi, dkk; 2011).

Sumber : (BPS; Diolah)



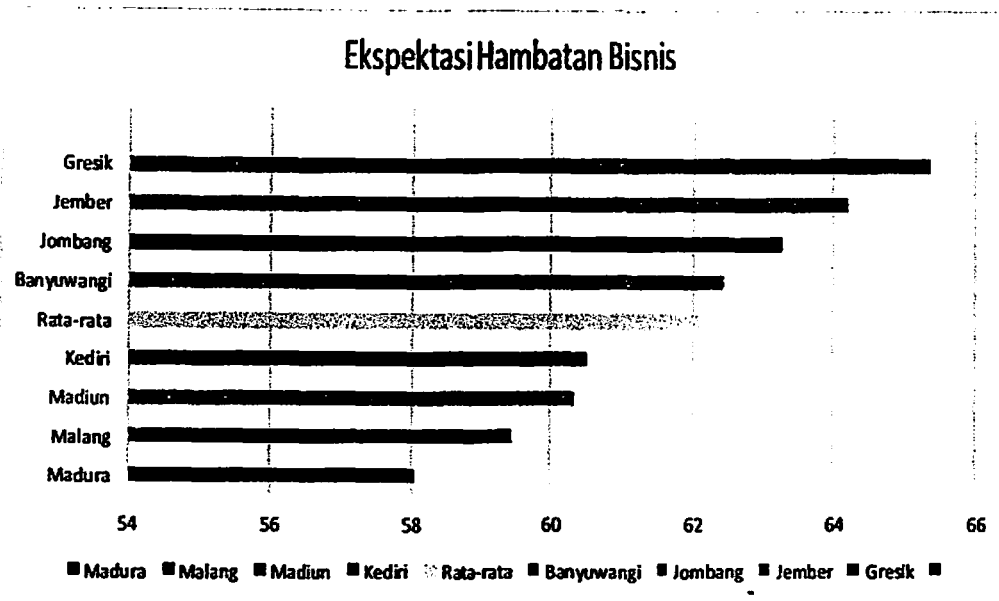
**Gambar 5.6 Tingkat Kemiskinan Kab/Kota Di Jawa Timur**

Pada gambar 5.6 memperlihatkan persentase tingkat kemiskinan di 10 wilayah Provinsi Jawa Timur. Hal yang menarik dari gambar tersebut memperlihatkan bahwa 2 wilayah pusat pertumbuhan Jawa Timur yaitu kota Surabaya dan Sidoarjo mempunyai tingkat kemiskinan yang rendah. Selain itu dari gambar 5.6 memperlihatkan bahwa tingkat kemiskinan hampir sama di beberapa wilayah, meskipun terdapat perbedaan kecil pada tren tingkat kemiskinan. Seperti misalnya wilayah Banyuwangi dalam tiga tahun terakhir memiliki tren kemiskinan yang menurun, sedangkan untuk wilayah Madiun mengalami tren kenaikan tingkat kemiskinannya dalam tiga tahun terakhir. Khusus untuk wilayah Madura, tingkat kemiskinannya adalah yang tertinggi dibandingkan dengan wilayah lain di Jawa Timur.

#### 5.1.4. Ekspektasi Kemudahan Bisnis Pembangunan RST

Kinerja suatu perusahaan tentu bukan semata-mata dari kapasitas perusahaan yang bersangkutan hanya pada level mikro, tetapi tergantung juga dengan beberapa faktor seperti kebijakan pemerintah daerah dan kondisi sosial masyarakatnya. Terjadinya desentralisasi membuat seluruh urusan bisnis mau tidak mau harus berurusan dengan Pemda tidak terkecuali dengan bisnis pengembang RST. Era desentralisasi membuat Pemda memegang sebagian besar urusan aktivitas bisnis investasi *real estate* seperti (izin, pungutan, fasilitas infrastruktur) yang pengaruhnya ke pengembang terbilang signifikan. Melalui kebijakan kelembagaan dan layanan usaha bisa ditakar seberapa besar dukungan atau pun hambatan yang dihasilkan oleh suatu Pemda bagi kelancaran aktivitas pembangunan perumahan RST di daerah. Jika kebijakan Pemda untuk *real-estate* terlaksana secara efektif yang didukung tata kelola pemerintahan yang baik maka diharapkan mampu mendukung terlaksananya pembangunan perumahan RST yang lebih berkualitas.

Terdapat tiga variabel utama dalam menentukan nilai kemudahan bisnis yang dihadapi oleh pengembang RST di daerah. Tiga variabel tersebut antara lain : Perizinan usaha, kemudahan mendapatkan akses lahan dan ketersediaan infrastruktur di lokasi perumahan. Tiga variabel tersebut kemudian dilakukan pembobotan, dimana perizinan usaha (nilai bobot 0,396) memiliki bobot paling besar karena variabel ini juga yang paling bermasalah dibandingkan dengan dua (2) variabel yang lain. Kemudian diikuti dengan kemudahan akses lahan (nilai bobot 0,327) dan ketersediaan infrastruktur di lokasi perumahan (nilai bobot 0,277). Berikut nilai dari ekspektasi kemudahan bisnis untuk pengembang RST di masing-masing wilayah :



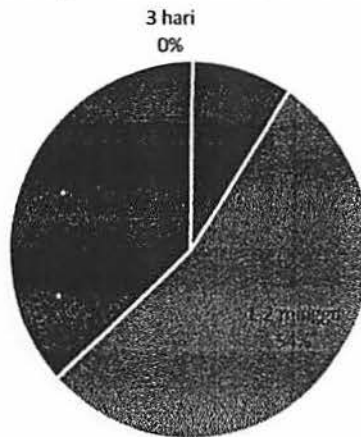
Sumber : (Hasil Survei Anggota REI)

### Gambar 5.7 Tingkat Ekspektasi Hambatan Bisnis Pengembang RST Di Daerah

Nilai ekspektasi hambatan bisnis berkisar antara 1 sampai 100. Semakin tinggi nilai ekspektasi berarti semakin mudah menjalankan bisnis di daerah tersebut. Secara rata-rata wilayah Jawa Timur bisa dikatakan cukup mudah dalam menjalankan aktivitas bisnis (62, 075). Namun nilai ini masih jauh dari kata memuaskan (masih terpaut 37,925 point dari nilai maksimal 100). Artinya masih banyak aspek yang harus diperbaiki oleh pemerintah daerah guna memudahkan bisnis para pengembang perumahan RST. Salah satu yang perlu diperbaiki adalah terkait aspek perizinan. Sebagai contoh pada paket kebijakan ekonomi XIII, dicanangkan bahwa penerbitan IMB induk menjadi pemecahan IMB membutuhkan 3 hari kerja tetapi 83% pengembang menyatakan bahwa dibutuhkan waktu lebih dari 1 minggu untuk pemecahan IMB. Tidak ada pengembang yang mendapatkan waktu sesuai dengan paket kebijakan ekonomi XIII di lapangan.



### Waktu Pengurusan IMB Untuk Rumah RST



Sumber : (Hasil survei)

**Gambar 5.8 Waktu Pengurusan IMB Untuk Rumah RST**

Masalah lain yang perlu dipikirkan bersama adalah terkait dengan lokasi pembangunan. Dengan pertumbuhan harga tanah yang tinggi membuat pengembang sulit untuk mendapatkan lokasi tanah dekat dengan pusat kota. Paling dekat yang bisa mereka usahakan berjarak sekitar 5 Km dari pusat kota, itu-pun menurut mereka didapat dengan "sedikit keberuntungan". Lokasi paling sering mereka dapat membangun perumahan RST yang berada di daerah pinggiran kota. Konsekuensinya adalah wilayah ini seringkali kekurangan infrastruktur yang memadai. Keuntungannya mereka tidak harus bersaing dengan pengembang lain yang menargetkan rumah tangga non MBR. Namun tentu saja pengembang harus membayar biaya infrastruktur lebih mahal dibandingkan dengan jika memperoleh lahan di dekat pusat kota. Terdapat tiga jaringan krusial yang perlu di intervensi oleh pemerintah untuk pengembang RST. Pertama adalah terkait dengan ketersediaan jaringan listrik, kedua adalah ketersediaan lampu penerangan jalan umum (PJU) dan terakhir adalah Air PDAM. Ketersediaan tiga infrastruktur ini selain membantu pengembang juga akan membantu MBR yang memberi rumah RST dalam menurunkan biaya hidup mereka.

## 5.2. Biaya Pokok Produksi Rumah RST Jawa Timur

Dalam perhitungan biaya pokok rumah sederhana tapak (RST) Provinsi Jawa Timur, dibagi menjadi sembilan (9) sub komponen pokok yaitu : pembelian tanah, biaya legalitas & perizinan, biaya pematangan lahan, biaya fasilitas umum dan sosial, biaya pemasaran perumahan, biaya operasional kantor, gaji karyawan PT, biaya fasilitas dan biaya pelaksanaan konstruksi. Sembilan sub komponen pokok itu muncul pada dua komponen pokok yaitu biaya tanah dan biaya bangunan. Perhitungan biaya pokok ini didasarkan pada hasil isian dari kuesioner yang telah kami sebarakan kepada pengembang RST anggota REI DPD Jawa Timur. Hasil perhitungan biaya pokok produksi Rumah RST yang kami tampilkan adalah biaya agregat rata-rata dari seluruh pengembang Rumah RST anggota DPD REI Jawa Timur.

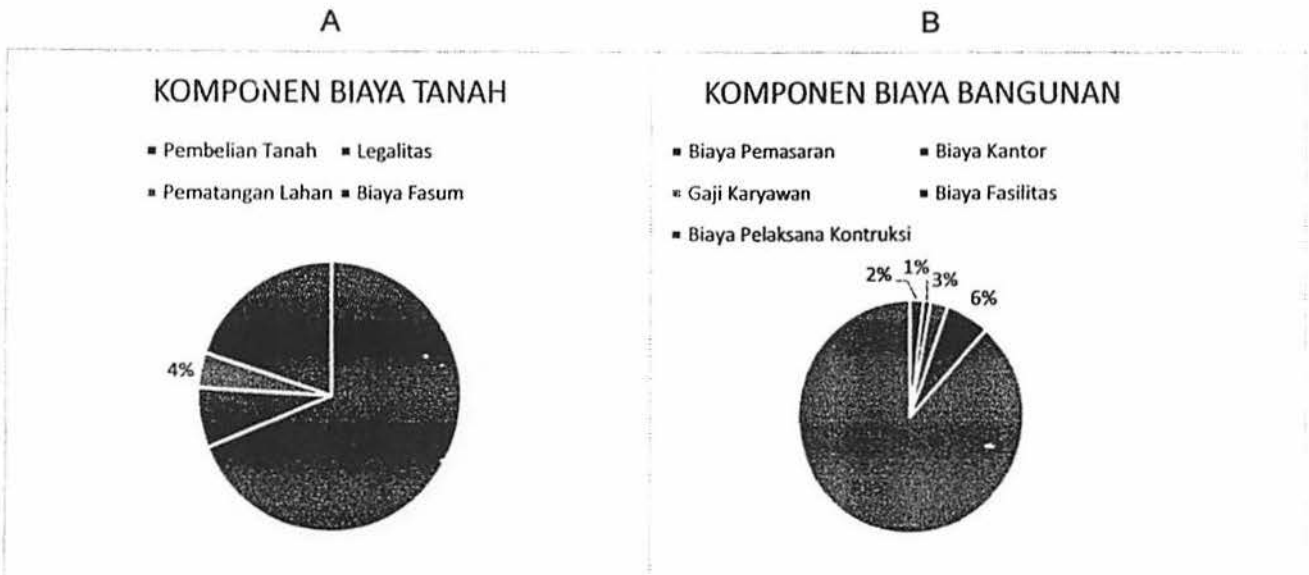
**Tabel 5.1 Rata-rata Harga Pokok Produksi RST Pada 9 DPD REI Jawa Timur**

No	Wilayah	Tanah	Bangunan	HPP
1	Madiun	Rp. 49.849.178	Rp. 62.296.875	Rp. 112.146.053
2	Kediri	Rp. 51.421.184	Rp. 62.792.432	Rp. 114.213.616
3	Jombang	Rp. 51.407.435	Rp. 63.693.902	Rp. 115.101.337
4	Gresik	Rp. 50.107.235	Rp. 68.843.772	Rp. 118.951.007
5	Malang	Rp. 45.224.808	Rp. 63.693.902	Rp. 108.918.710
6	Jember	Rp. 46.858.487	Rp. 70.096.556	Rp. 116.955.043
7	Banyuwangi	Rp. 43.832.511	Rp. 62.159.894	Rp. 105.992.405
8	Madura	Rp. 22.017.601	Rp. 93.584.545	Rp. 115.602.147
9	Jawa Timur	Rp. 45.089.805	Rp. 68.395.235	Rp.113.485.040

Sumber : (Survei Lapangan, 2017)

Harga tanah pada tabel 5.1 tersebut sudah mencakup biaya legalitas dan perizinan, biaya pematangan lahan dan biaya lahan untuk fasilitas umum dan sosial yang dibebankan pada setiap lahan rumah RST. Sedangkan biaya bangunan diatas sudah mencakup biaya pemasaran perumahan, biaya operasional kantor, gaji karyawan PT dan biaya pembangunan fasilitas yang dibebankan pada setiap bangunan RST. Pada tabel 5.1 terlihat bahwa semakin dekat RST dibangun di wilayah pusat pertumbuhan maka HPP RST akan semakin tinggi. Begitu juga sebaliknya semakin jauh RST dibangun dari pusat pertumbuhan HPP RST semakin rendah. Namun secara rata-rata para pengembang RST memang tidak menikmati margin penjualan yang besar. Jika pada tahun 2017 harga jual RST yang ditetapkan oleh pemerintah adalah sebesar Rp. 123.000.000 maka margin yang diperoleh oleh

pengembang RST rata-rata berkisar antara 8% - 10%. Bandingkan dengan ketika mereka membangun rumah untuk non MBR, margin keuntungannya bisa mencapai minimal 25%. Inilah yang membuat dari tahun ke tahun jumlah pengembang yang bermain RST semakin turun. Dari tabel 5.1 tersebut juga terlihat bahwa komponen paling besar dalam penentuan HPP RST didapat dari biaya bangunan (60,26%) sisanya disumbang oleh biaya tanah.



**Gambar 5.9 Rata-rata Proporsi Komponen Biaya Tanah (A) dan Bangunan (B) Rumah RST Di Provinsi Jawa Timur**

Pada gambar 598 terlihat bahwa komponen biaya tanah paling banyak terserap oleh faktor harga beli tanah. Terdapat rumusan tersendiri oleh para pengembang RST bahwa harga beli tanah untuk perumahan RST tidak boleh lebih dari Rp. 200.000/m<sup>2</sup>, jika lebih dari harga tersebut bisa dipastikan akan mengalami kerugian ketika menjual unit RST. Untuk mencapai *economic of scale* pembebasan lahan untuk perumahan RST juga harus besar dan seringkali pengembang RST memiliki keterbatasan modal untuk membebaskan tanah dalam skala besar. Pada sub-bab ini akan dicoba untuk melakukan tiga (3) simulasi HPP pada harga tanah Rp. 250.000/m<sup>2</sup>, Rp. 275.000/m<sup>2</sup> dan Rp. 300.000/m<sup>2</sup>. Hal ini perlu dilakukan dikarenakan kenaikan harga tanah lebih tinggi dari kenaikan inflasi dan tanah merupakan komponen utama dalam membangun RST. Tanpa ketersediaan lahan, mustahil RST dapat dibangun.

### 5.2.1. Simulasi HPP Untuk Harga Tanah Rp. 250.000/m<sup>2</sup>

Simulasi pertama adalah merubah dalam komponen HPP pada harga tanah yang ada menjadi harga tanah Rp. 250.000/m<sup>2</sup>. Seberapa besar pengaruhnya terhadap HPP RST baik per daerah maupun secara rata-rata di Jawa Timur. Berikut hasil simulasi HPP ketika terjadi kenaikan harga tanah menjadi Rp. 250.000/m<sup>2</sup>.

**Tabel 5.2 Rata-Rata HPP RST Hasil Simulasi Harga Tanah Rp. 250.000/m<sup>2</sup>**

No	Wilayah	Tanah	Bangunan	HPP	Kenaikan HPP*
1	Madiun	Rp. 58.658.426	Rp. 62.296.875	Rp. 120.955.301	7,9%
2	Kediri	Rp. 59.647.310	Rp. 62.792.432	Rp. 122.439.742	7,2%
3	Jombang	Rp. 59.518.823	Rp. 63.693.902	Rp. 123.212.725	7,04%
4	Gresik	Rp. 56.527.437	Rp. 68.843.772	Rp. 124.371.209	5,4%
5	Malang	Rp. 53.778.469	Rp. 63.693.902	Rp. 117.472.371	7,9%
6	Jember	Rp. 53.339.356	Rp. 70.096.556	Rp. 123.435.912	5,54%
7	Banyuwangi	Rp.52.664.789	Rp. 62.159.894	Rp. 114.824.683	8,3%
8	Madura	Rp. 30.298.976	Rp. 93.584.545	Rp. 123.883.521	7,2%
9	Jawa Timur	Rp. 53.054.198	Rp. 68.395.235	Rp.121.449.433	7,01%

\* Perbandingan HPP Tabel 5.2 – HPP Tabel 5.1; Sumber : (Simulasi data, 2017)

Perhitungan simulasi pada tabel 5.2 memperlihatkan bahwa ketika harga tanah naik menjadi Rp. 250.000/m<sup>2</sup> maka akan berefek pada kenaikan HPP rata-rata untuk wilayah Jawa Timur menjadi 7,01% pada tahun 2017. Dengan mempertimbangkan harga jual RST yang ditetapkan oleh pemerintah sebesar Rp. 123.000.000 maka pengembang RST hanya mendapatkan profit sebesar 1,2% per unit RST. Tentu saja margin keuntungan ini sangat kecil sekali dan tidak menarik bagi pengembang untuk masuk ke bisnis RST.

#### 5.2.2. Simulasi HPP Untuk Harga Tanah Rp. 275.000/m<sup>2</sup>

Simulasi kedua adalah merubah dalam komponen HPP pada harga tanah yang ada menjadi harga tanah Rp. 275.000/m<sup>2</sup>. Seberapa besar pengaruhnya terhadap HPP RST baik per daerah maupun secara rata-rata di Jawa Timur. Berikut hasil simulasi HPP ketika terjadi kenaikan harga tanah menjadi Rp. 275.000/m<sup>2</sup>.

**Tabel 5.3 Rata-Rata HPP RST Hasil Simulasi Harga Tanah Rp. 275.000/m<sup>2</sup>**

No	Wilayah	Tanah	Bangunan	HPP	Kenaikan HPP*
----	---------	-------	----------	-----	---------------

1	Madiun	Rp. 62.938.383	Rp. 62.296.875	Rp. 125.235.258	11,7%
2	Kediri	Rp. 64.246.799	Rp. 62.792.432	Rp. 127.039.231	11,22%
3	Jombang	Rp. 64.740.351	Rp. 63.693.902	Rp. 128.434.253	11,58%
4	Gresik	Rp. 60.781.540	Rp. 68.843.772	Rp. 129.625.312	9%
5	Malang	Rp. 58.612.619	Rp. 63.693.902	Rp. 122.306.521	12,3%
6	Jember	Rp. 58.580.897	Rp. 70.096.556	Rp. 128.677.453	10,02%
7	Banyuwangi	Rp. 57.911.577	Rp. 62.159.894	Rp. 120.071.471	13,28%
8	Madura	Rp. 34.787.826	Rp. 93.584.545	Rp. 128.372.371	11,04%
9	Jawa Timur	Rp. 57.824.999	Rp. 68.395.235	Rp. 126.220.234	11,22%

\* Perbandingan HPP Tabel 5.3 – HPP Tabel 5.1; Sumber : (Simulasi data, 2017)

Perhitungan simulasi pada tabel 5.3 memperlihatkan bahwa ketika harga tanah naik menjadi Rp. 275.000/m<sup>2</sup> maka akan berefek pada kenaikan HPP rata-rata untuk wilayah Jawa Timur menjadi 11,22% pada tahun 2017. Dengan mempertimbangkan harga jual RST yang ditetapkan oleh pemerintah sebesar Rp. 123.000.000 maka pengembang RST tidak mendapatkan profit bahkan para pengembang mengalami kerugian sebesar 2,43%. Tentu saja ketika harga tanah naik menjadi Rp. 275.000/m<sup>2</sup> dapat dipastikan tidak ada yang mau membangun RST dengan harga jual seperti saat ini.

### 5.2.3. Simulasi HPP Untuk Harga Tanah Rp. 300.000/m<sup>2</sup>

Simulasi ketiga adalah merubah dalam komponen HPP pada harga tanah yang ada menjadi harga tanah Rp. 300.000/m<sup>2</sup>. Seberapa besar pengaruhnya terhadap HPP RST baik per daerah maupun secara rata-rata di Jawa Timur. Berikut hasil simulasi HPP ketika terjadi kenaikan harga tanah menjadi Rp. 300.000/m<sup>2</sup>.

**Tabel 5.4 Rata-Rata HPP RST Hasil Simulasi Harga Tanah Rp. 300.000/m<sup>2</sup>**

No	Wilayah	Tanah	Bangunan	HPP	Kenaikan HPP*
1	Madiun	Rp. 67.218.339	Rp. 62.296.875	Rp. 129.515.214	15,5%
2	Kediri	Rp. 68.836.231	Rp. 62.792.432	Rp. 131.628.663	15,2%
3	Jombang	Rp. 69.180.243	Rp. 63.693.902	Rp. 132.874.145	15,4%
4	Gresik	Rp. 64.634.631	Rp. 68.843.772	Rp. 133.478.403	12,2%
5	Malang	Rp. 62.887.833	Rp. 63.693.902	Rp. 126.581.735	16,2%
6	Jember	Rp. 63.048.705	Rp. 70.096.556	Rp. 133.145.261	13,8%

7	Banyuwangi	Rp. 63.533.927	Rp. 62.159.894	Rp. 125.693.821	18,6%
8	Madura	Rp. 39.127.954	Rp. 93.584.545	Rp. 132.712.499	14,8%
9	Jawa Timur	Rp. 62.308.483	Rp. 68.395.235	Rp. 130.703.718	15,1%

\* Perbandingan HPP Tabel 5.4 – HPP Tabel 5.1; Sumber : (Simulasi data, 2017)

Perhitungan simulasi pada tabel 5.4 memperlihatkan bahwa ketika harga tanah naik menjadi Rp. 300.000/m<sup>2</sup> maka akan berefek pada kenaikan HPP rata-rata untuk wilayah Jawa Timur menjadi 15,1% pada tahun 2017. Dengan mempertimbangkan harga jual RST yang ditetapkan oleh pemerintah sebesar Rp. 123.000.000 maka pengembang RST tidak mendapatkan profit bahkan para pengembang mengalami kerugian sebesar 5,7% per RST. Tentu saja ketika harga tanah naik menjadi Rp. 300.000/m<sup>2</sup> dapat dipastikan tidak ada yang mau membangun RST dengan harga jual seperti saat ini. Sebagai catatan simulasi pada tabel 5.2 sampai 5.4 hanya merubah harga tanah per m<sup>2</sup> saja yang otomatis semua turunan perizinan dengan basis harga tanah ikut berubah. Namun terkait dengan biaya bangunan tetap tanpa adanya kenaikan simulasi.

Selama ini kebijakan subsidi untuk pembangunan RST saat ini hanya dari sisi sisi permintaan saja. Sedangkan dari sisi penawaran pasokan rumah tidak diperhatikan dengan baik. Akibatnya laju kecepatan pemenuhan *backlog* untuk rumah RST mengalami keterlambatan. Untuk itu diperlukan upaya terobosan dari pemerintah terutama dari Perbankan untuk membantu sisi penawaran (*supply side*) dalam meningkatkan penciptaan perumahan RST baru.

Selain harga tanah yang besar, hal yang memberatkan pengembang RST adalah biaya perizinan. Rata-rata untuk pengembang RST anggota REI DPD Jatim, komponen biaya perizinan bisa mencapai 7% sampai 10%. Biaya ini dianggap masih tinggi, idealnya biaya perizinan hanya mencapai 5% dari keseluruhan komponen biaya tanah untuk RST. Dari sisi bangunan komponen biaya konstruksi merupakan komponen biaya tertinggi. Hal ini tentu rentan bagi pengembang RST jika terjadi kenaikan biaya material bangunan otomatis akan berpengaruh signifikan pada biaya bangunan rumah RST. Jika harga kenaikan material bangunan lebih tinggi dari kenaikan harga jual yang ditetapkan oleh pemerintah, tentu akan membuat pengembang membangun RST menjadi tidak menarik.

### 5.3. Harga Keekonomian RST di Provinsi Jawa Timur

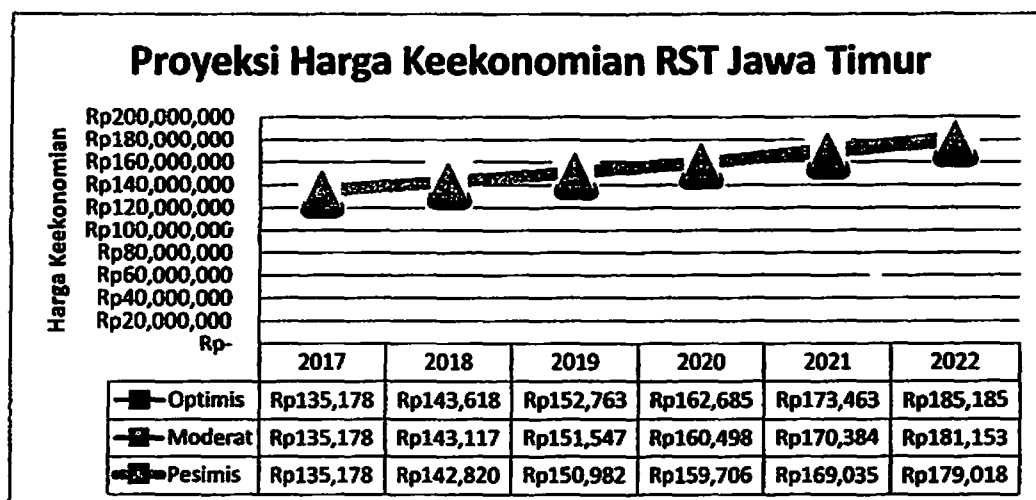


Harga keekonomian RST adalah harga jual yang seimbang baik dari sisi penjual merasa diuntungkan dalam menjual perumahan RST. Dari sisi pembeli juga masih dapat terjangkau. Selama ini dalam menentukan harga jual RST, pihak pengembang hanya menerima saja harga jual RST yang ditetapkan pemerintah tanpa mengetahui mekanisme penetapannya. Hal ini membuat para pengembang mendapatkan margin keuntungan yang sangat kecil. Untuk itu, dalam penelitian ini mengupayakan usulan skema alternatif harga jual RST untuk wilayah Jawa Timur.

Secara sederhana harga keekonomian RST Jawa Timur dihitung dari Harga Pokok Penjualan RST Jatim ditambah dengan Harga Pokok Penjualan RST Jawa Timur yang sudah dikali dengan Indeks REI Jatim. Dengan mengambil persamaan 18 pada bab metode penelitian maka, harga keekonomian RST Jawa Timur dapat dihitung sebagai berikut tahun 2017 :

$$Rp. 113.485.040 + (113.485.040 \times \left( \frac{(160,319 - 44,464)}{2} \times 0,33 \right) ) = Rp. 135.178.925$$

Pada tahun 2017 seharusnya harga keekonomian RST Jawa Timur itu berada pada angka Rp. 135.178.925 (Seratus Tiga Puluh Lima Juta Seratus Tujuh Puluh Delapan Ribu Sembilan ratus Dua Puluh Lima Rupiah. Dari tahun dasar 2017 ini maka kami melakukan proyeksi harga keekonomian untuk tahun 2018 sampai 2022. Dasar proyeksinya kami ambil dari tiga skenario proyeksi pertumbuhan ekonomi pada gambar 4-1 yang berada di bab IV.



Sumber : (Perhitungan Hasil Survey)

**Gambar 5.10 Proyeksi Harga Keekonomian RST Jawa Timur**

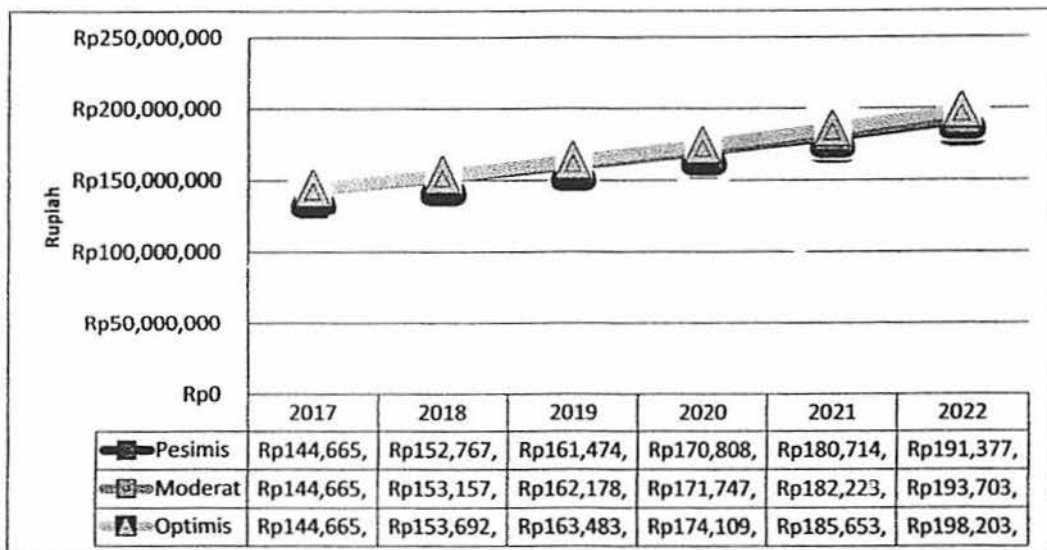
Proyeksi pada gambar 5.10 terbagi dalam tiga (3) skenario yaitu skenario pesimis (harga keekonomian RST minimal), skenario moderat dan skenario optimis. Pada gambar 5.10 untuk skenario pesimis kami memproyeksikan harga keekonomian RST berada pada level Rp.142.820.464, sedangkan untuk harga tertingginya (skenario optimis) kami memproyeksikan berada pada level Rp. 143.618.019. Untuk akhir proyeksi yaitu tahun 2022 kami memproyeksikan harga keekonomian RST minimal berada pada level Rp. 179.018.634. Sedangkan untuk harga tertingginya (skenario optimis), kami memproyeksikan berada pada level Rp. 185.185.211.

**5.3.1. Simulasi Harga Keekonomian RST Ketika Harga Tanah Rp. 250.000/m<sup>2</sup>**

Simulasi harga keekonomian RST Jawa Timur ketika harga tanah mencapai Rp. 250.000/m<sup>2</sup> dihitung dari data HPP RST Jatim pada tabel 5.2. Dengan mengambil persamaan 18 pada bab metode penelitian maka, harga keekonomian RST Jawa Timur dapat dihitung sebagai berikut tahun 2017 :

$$Rp. 121.449.433 + (121.449.433 \times \left( \frac{(160,319 - 44,464)}{2} \times 0,33 \right) \frac{1}{100}) = Rp. 144.665.798$$

Pada tahun 2017 simulasi harga keekonomian RST Jawa Timur ketika harga tanah mencapai Rp. 250.000/m<sup>2</sup> berada pada angka Rp. 144.665.798 (Seratus Empat Puluh Empat Juta Enam Ratus Enam Puluh Lima Ribu Tujuh Ratus Sembilan Puluh Delapan Rupiah. Dari tahun dasar 2017 ini maka kami melakukan proyeksi harga keekonomian



untuk tahun 2018 sampai 2022. Dasar proyeksinya kami ambil dari tiga skenario proyeksi pertumbuhan ekonomi pada gambar 4-1 yang berada di bab IV.

#### **Gambar 5.11 Proyeksi Simulasi Harga Keekonomian RST Ketika Harga Tanah Menjadi Rp, 250.000/m<sup>2</sup>**

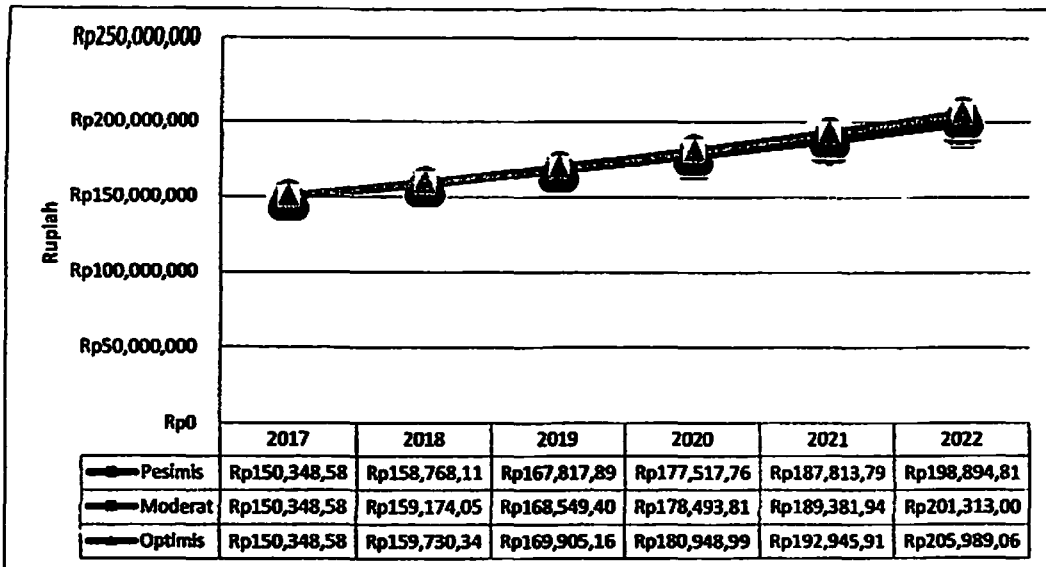
Proyeksi pada gambar 5.11 terbagi dalam tiga (3) skenario yaitu skenario pesimis (harga keekonomian RST minimal), skenario moderat dan skenario optimis. Pada gambar 5.11 untuk skenario pesimis di tahun 2019 kami memproyeksikan harga keekonomian RST berada pada level Rp.161.474.806, sedangkan untuk harga tertingginya (skenario optimis) kami memproyeksikan berada pada level Rp. 163.483.184. Untuk akhir proyeksi yaitu tahun 2022 kami memproyeksikan harga keekonomian RST minimal berada pada level Rp. 191.377.097. Sedangkan untuk harga tertingginya (skenario optimis), kami memproyeksikan berada pada level Rp. 198.203.203.

#### **5.3.2. Simulasi Harga Keekonomian RST Ketika Harga Tanah Rp. 275.000/m<sup>2</sup>**

Simulasi harga keekonomian RST Jawa Timur ketika harga tanah mencapai Rp. 275.000/m<sup>2</sup> dihitung dari data HPP RST Jatim pada tabel 5.3. Dengan mengambil persamaan 18 pada bab metode penelitian maka, harga keekonomian RST Jawa Timur dapat dihitung sebagai berikut tahun 2017 :

$$Rp. 126.220.234 + (126.220.234 \times \left( \frac{(160,319 - 44,464) \times 0,33}{\frac{2}{100}} \right)) = Rp. 150.348.589$$

Pada tahun 2017 simulasi harga keekonomian RST Jawa Timur ketika harga tanah mencapai Rp. 275.000/m<sup>2</sup> berada pada angka Rp. 150.348.589 (Seratus Empat Puluh Empat Juta Enam Ratus Enam Puluh Lima Ribu Tujuh Ratus Sembilan Puluh Delapan Rupiah. Dari tahun dasar 2017 ini maka kami melakukan proyeksi harga keekonomian untuk tahun 2018 sampai 2022. Dasar proyeksinya kami ambil dari tiga skenario proyeksi pertumbuhan ekonomi pada gambar 4-1 yang berada di bab IV.



**Gambar 5.12 Proyeksi Simulasi Harga Keekonomian RST Ketika Harga Tanah Menjadi Rp, 275.000/m<sup>2</sup>**

Proyeksi pada gambar 5.12 terbagi dalam tiga (3) skenario yaitu skenario pesimis (harga keekonomian RST minimal), skenario moderat dan skenario optimis. Pada gambar 5.12 untuk skenario pesimis di tahun 2019 kami memproyeksikan harga keekonomian RST berada pada level Rp.158.768.110, sedangkan untuk harga tertingginya (skenario optimis) kami memproyeksikan berada pada level Rp. 159.730.341. Untuk akhir proyeksi yaitu tahun 2022 kami memproyeksikan harga keekonomian RST minimal berada pada level Rp. 198.894.811. Sedangkan untuk harga tertingginya (skenario optimis), kami memproyeksikan berada pada level Rp. 205.989.062.

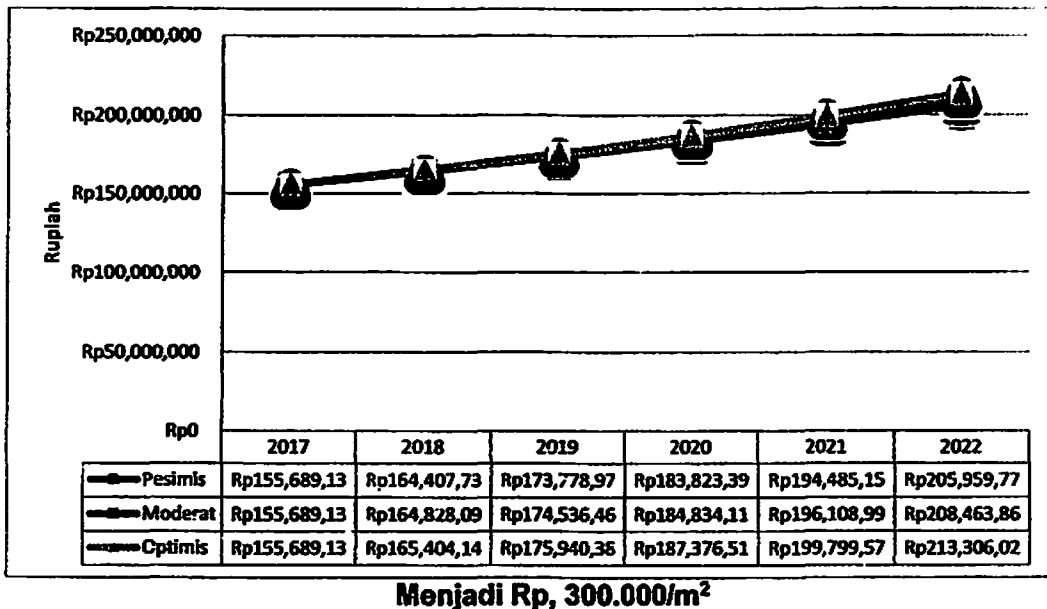
**5.3.3. Simulasi Harga Keekonomian RST Ketika Harga Tanah Rp. 300.000/m<sup>2</sup>**

Simulasi harga keekonomian RST Jawa Timur ketika harga tanah mencapai Rp. 300.000/m<sup>2</sup> dihitung dari data HPP RST Jatim pada tabel 5.4. Dengan mengambil persamaan 18 pada bab metode penelitian maka, harga keekonomian RST Jawa Timur dapat dihitung sebagai berikut tahun 2017 :

$$Rp. 130.703.718 + (130.703.718 \times \left( \frac{(160,319 - 44,464)}{2} \times 0,33 \right) ) = Rp. 155.689.139$$

Pada tahun 2017 simulasi harga keekonomian RST Jawa Timur ketika harga tanah mencapai Rp. 275.000/m<sup>2</sup> berada pada angka Rp. 150.348.589 (Seratus Empat Puluh Empat Juta Enam Ratus Enam Puluh Lima Ribu Tujuh Ratus Sembilan Puluh Delapan Rupiah). Dari tahun dasar 2017 ini maka kami melakukan proyeksi harga keekonomian untuk tahun 2018 sampai 2022. Dasar proyeksinya kami ambil dari tiga skenario proyeksi pertumbuhan ekonomi pada gambar 4-1 yang berada di bab IV.

**Gambar 5.13 Proyeksi Simulasi Harga Keekonomian RST Ketika Harga Tanah**



Proyeksi pada gambar 5.13 terbagi dalam tiga (3) skenario yaitu skenario pesimis (harga keekonomian RST minimal), skenario moderat dan skenario optimis. Pada gambar 5.13 untuk skenario pesimis di tahun 2019 kami memproyeksikan harga keekonomian RST berada pada level Rp.164.407.731, sedangkan untuk harga tertingginya (skenario optimis) kami memproyeksikan berada pada level Rp. 165.404.141. Untuk akhir proyeksi yaitu tahun 2022 kami memproyeksikan harga keekonomian RST minimal berada pada level Rp. 205.959.777. Sedangkan untuk harga tertingginya (skenario optimis), kami memproyeksikan berada pada level Rp. 213.306.024.

Hasil simulasi harga keekonomian dengan perubahan harga tanah perlu dilakukan agar masyarakat berpenghasilan rendah mampu mendapatkan lokasi

perumahan RST yang lebih baik. Selama ini lokasi perumahan RST sangat sulit untuk dijangkau dan memiliki kondisi infrastruktur yang jelek sehingga meningkatkan biaya sosial bagi MBR. Untuk itu dengan skenario harga tanah yang lebih baik, diharapkan dapat menurunkan biaya sosial bagi MBR pembeli RST. Selain itu dengan penetapan harga jual RST pada level keekonomiannya tidak semata-mata hanya untuk meningkatkan profit dari sisi pengusaha RST saja. Tetapi juga untuk meningkatkan gairah para pengusaha real-estate untuk masuk pada bisnis perumahan RST. Jika banyak pengusaha real-estate yang masuk pada perumahan RST diharapkan juga mampu menurunkan pertumbuhan *backlog* perumahan di Jawa timur secara cepat. Selain itu diharapkan dengan harga jual RST menyentuh harga keekonomiannya, efek multiplier dari pembangunan perumahan RST menjadi lebih besar. Hal ini sejalan dengan hasil perhitungan untuk dampak pengali sektor *real estate* di Jawa Timur memiliki dampak *multiplier* yang besar. Hasil perhitungan dari tim LPEP Unair (2017) memperlihatkan bahwa peningkatan aktivitas pada sektor properti sebesar Rp. 1 akan memberikan efek *multiplier* menjadi Rp. 45,47 atau peningkatan aktivitas properti sebesar Rp. 1 Milyar akan memberikan efek *multiplier* sebesar Rp. 45,47 Milyar.

## BAB VI KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

### 6.1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil deskripsi dan analisis penelitian ini maka dapat disimpulkan beberapa hal yaitu :



1. Bahwa Provinsi Jawa Timur masih terdapat *backlog* rumah yang masih harus dipenuhi oleh pasar yaitu sebesar 1.243.806 rumah.
2. Untuk pembangunan rumah RST, ternyata di Provinsi Jawa Timur belum terdapat kebijakan perumahan yang terintegrasi antara pemangku kepentingan sehingga menyulitkan pengembang RST di Lapangan.
3. Harga jual RST yang ditetapkan oleh pemerintah pada tahun 2017 yaitu sebesar Rp. 123.000.000 masih belum memenuhi harga keekonomian RST. Harga keekonomian RST pada tahun 2017 seharusnya mencapai angka Rp. 135.178.925.
4. Hasil simulasi harga jual RST ketika harga tanah meningkat menjadi Rp. 250.000/m<sup>2</sup> seharusnya minimal berada pada level Rp. 161.474.806 pada tahun 2019.
5. Hasil simulasi harga jual RST ketika harga tanah meningkat menjadi Rp. 275.000/m<sup>2</sup> seharusnya minimal berada pada level Rp. 167.817.892 pada tahun 2019.
6. Hasil simulasi harga jual RST ketika harga tanah meningkat menjadi Rp. 300.000/m<sup>2</sup> seharusnya minimal berada pada level Rp. 173.778.971 pada tahun 2019.

## 6.2. Rekomendasi

Mengacu pada kesimpulan di atas, maka dapat disampaikan beberapa rekomendasi sebagai berikut :

1. Mengingat bahwa harga jual rumah sejahtera tapak (RST) yang ditetapkan pemerintah paling akhir adalah tahun 2018 sedangkan untuk harga jual RST 2019 – 2022 akan ditetapkan kemudian. Maka kami mengusulkan bahwa harga jual rumah sejahtera tapak untuk tahun 2019 – 2022, mengikuti range harga proyeksi keekonomian kami yaitu berkisar antara Rp. 150.982.780 – Rp. 213.306.024. Range harga proyeksi kami sudah memasukkan kemungkinan jika harga tanah pada tahun 2022 menjadi Rp. 300.000/m<sup>2</sup>.
2. Perlu adanya kebijakan pemerintah daerah terkait dengan sektor real-estate hendaknya dibedakan antara pembangunan untuk real-estate khusus dan pembangunan untuk real-estate yang pangsa pasarnya adalah masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

3. **Mendorong pemerintah untuk memudahkan pengembang RST dalam proses pencairan KPR yaitu dengan jalan mengaji ulang Surat Edaran Eksternal Bank Indonesia No. 15/40/DKMP tentang pembatasan KPR indent. Kebijakan ini membuat para pengembang RST kesulitan dalam membiayai pembangunan rumah bagi MBR.**
4. **Untuk meningkatkan kualitas perumahan RST, pemerintah diharapkan membantu dan mempunyai *political will* membangun infrastruktur seperti prasarana jalan, sistem drainase dan air bersih ketika perumahan RST selesai dibangun. Sehingga masyarakat MBR dapat berkurang biaya hidupnya dan tinggal lebih nyaman di wilayah perumahan RST.**

## DAFTAR PUSTAKA

- Banerjee, A., Duflo, E., Glennerster, R., & Kinnan, C. (2015). The Miracle of Microfinance? Evidence from a Randomized Evaluation <sup>†</sup>. *American Economic Journal: Applied Economics*, 7(1), 22–53. <http://doi.org/10.1257/app.20130533>
- Buckley, G. (1997). Microfinance in Africa: Is it either the problem or the solution? *World Development*, 25(7), 1081–1093. [http://doi.org/10.1016/S0305-750X\(97\)00022-3](http://doi.org/10.1016/S0305-750X(97)00022-3)
- Deloach, S. B. (2009). Measuring the Impact of Microfinance on Child Health Outcomes in Indonesia Revision 3 Erika Lamanna Working Paper 2009-02r3. *World Development*, 39(336), 1808–1819. <http://doi.org/http://dx.doi.org/10.1016/j.worlddev.2011.04.009>
- Dorfleitner, G., Priberny, C., & Röhe, M. (2017). Why do microfinance institutions fail socially? A global empirical examination. *Finance Research Letters*, 0, 1–9. <http://doi.org/10.1016/j.frl.2016.12.027>
- Dorfleitner, G., Rohe, M., & Renier, N. (2016). The access of microfinance institutions to debt capital: An empirical investigation of microfinance investment vehicles. *Quarterly Review of Economics and Finance*, 1–15. <http://doi.org/10.1016/j.qref.2016.06.005>
- Gertler, P., Moretti, E., & Levine, D. I. (2003). *Department of Economics Working Paper No . C03-129 Do Microfinance Programs Help Families Insure Consumption Against Illness ?*
- Goodman, R. (2017). Borrowing Money, Exchanging Relationships: Making Microfinance Fit into Local Lives in Kumaon, India. *World Development*, 93, 362–373. <http://doi.org/10.1016/j.worlddev.2016.12.033>
- Islam, A., Nguyen, C., & Smyth, R. (2015). Does microfinance change informal lending in village economies? Evidence from Bangladesh. *Journal of Banking and Finance*, 50, 141–156. <http://doi.org/10.1016/j.jbankfin.2014.10.001>
- Ksoll, C., Lilleør, H. B., Lønborg, J. H., & Rasmussen, O. D. (2016). Impact of Village Savings and Loan Associations: Evidence from a cluster randomized trial. *Journal of Development Economics*, 120, 70–85. <http://doi.org/10.1016/j.jdeveco.2015.12.003>
- Liverpool, L. S. O., & Winter-Nelson, A. (2010). Poverty Status and the Impact of Formal Credit on Technology Use and Wellbeing among Ethiopian Smallholders. *World Development*, 38(4), 541–554. <http://doi.org/10.1016/j.worlddev.2009.11.006>

- Lønborg, J. H., & Rasmussen, O. D. (2014). Can Microfinance Reach the Poorest: Evidence from a Community-Managed Microfinance Intervention. *World Development*, 64, 460–472. <http://doi.org/10.1016/j.worlddev.2014.06.021>
- Mazumder, M. S. U., & Lu, W. (2015). What Impact Does Microfinance Have on Rural Livelihood? A Comparison of Governmental and Non-Governmental Microfinance Programs in Bangladesh. *World Development*, 68, 336–354. <http://doi.org/10.1016/j.worlddev.2014.12.002>
- Park, A., & Ren, C. (2001). Microfinance with Chinese characteristics. *World Development*, 29(1), 39–62. [http://doi.org/10.1016/S0305-750X\(00\)00087-5](http://doi.org/10.1016/S0305-750X(00)00087-5)
- Radhakrishnan, S. (2015). “Low Profile” or Entrepreneurial? Gender, Class, and Cultural Adaptation in the Global Microfinance Industry. *World Development*, 74, 264–274. <http://doi.org/10.1016/j.worlddev.2015.05.017>
- Rosengard, J. K., Patten, R. H., Jr, D. E. J., & Koesoemo, W. (2007). Bulletin of Indonesian Economic Studies THE PROMISE AND THE PERIL OF MICROFINANCE INSTITUTIONS IN INDONESIA, (September 2014), 37–41. <http://doi.org/10.1080/00074910701286404>
- Samer, S., Majid, I., Rizal, S., Muhamad, M. R., Sarah-Halim, & Rashid, N. (2015). The Impact of Microfinance on Poverty Reduction: Empirical Evidence from Malaysian Perspective. *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 195, 721–728. <http://doi.org/10.1016/j.sbspro.2015.06.343>
- Togba, E. L. (2012). Microfinance and households access to credit: Evidence from Côte d’Ivoire. *Structural Change and Economic Dynamics*, 23(4), 473–486. <http://doi.org/10.1016/j.strueco.2012.08.002>