

KELEMBAGAAN IMPLEMENTASI
PROGRAM KREDIT MIKRO PERUMAHAN DI KOTA SEMARANG

Wido Prananing Tyas, dan Endah Ruswanti *)

Abstract

Housing microfinance is the latest program launched by Kemenpera since 2006. The program is aimed to help the low-income household by giving subsidy for new home construction and renovation. During its implementation, microfinance institution as an implementer has some internal problems, such as human resource, management, financial, trustment, accountability and limited links. Because of the problems, this study is important to explore the institutional framework of the housing microfinance implementation in Semarang. The aim of the present study is to identify the institutional framework of the housing microfinance implementation in Semarang, not only by the government as a facilitator but also by the microfinance institutions as an implementer and the inhabitants of this capital as a user. In this research, there are three focus discussions, including institution as an implementer of the housing microfinance program, variables of the microfinance institutional framework, and the last, comparison study of the housing microfinance implementation by the microfinance institutions in Semarang and comparison between implementation in Semarang and the other developing countries. The study is utilizing qualitative research method by describing the implementation of housing microfinance and exploring its institutional framework to give some detail descriptions of the housing microfinance implementation in Semarang.

Keywords: institutional framework, microfinance institutions, housing microfinance

Latar Belakang

Fenomena pertumbuhan dan perkembangan kota berdampak pada penambahan penduduk perkotaan yang setiap tahun selalu meningkat terutama pada kota-kota besar di Indonesia. Pertambahan penduduk serta kompleksitas aktivitas dan kebutuhan masyarakat perkotaan menyebabkan terjadinya peningkatan kebutuhan akan sarana dan prasarana perkotaan terutama kebutuhan akan perumahan (Panudju, 1999). Selain itu, laju urbanisasi yang mencapai 4,4% per tahun membuat kebutuhan perumahan di perkotaan meningkat pesat sedangkan ketersediaan lahan menjadi semakin langka dan mahal (Soenarno, 2004). Oleh karena itu, aspek kependudukan merupakan unsur yang selalu dikaitkan dengan masalah perumahan dan dianggap sebagai penyebab utama masalah perumahan. Di sisi lain, perumahan memegang peranan penting karena selain merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia, juga mempunyai fungsi yang sangat strategis dalam perannya sebagai pusat pendidikan keluarga, persemaian budaya, dan peningkatan kualitas generasi yang akan datang, serta merupakan pengejawantahan jati diri bangsa (Soenarno, 2004). Dengan kata lain, perumahan akan sangat berpengaruh terhadap tingkat kesejahteraan masyarakat perkotaan.

Kebutuhan perumahan akan selalu mengalami peningkatan seiring dengan pertumbuhan penduduk.

Backlog ketersediaan rumah hingga tahun 2004 diperkirakan 5,8 juta unit rumah dan akan bertambah menjadi 11,6 juta pada akhir 2009 (Kemenpera, 2007). Dengan semakin tingginya kebutuhan akan perumahan, tanggung jawab pemerintah sebagai *provider* menjadi sangat besar sedangkan kemampuan

pemerintah dalam menyediakan subsidi pembiayaan perumahan sangatlah terbatas. Oleh karena itu, diperlukan suatu upaya untuk memberdayakan masyarakat terutama MBR dalam pengadaan perumahan dasar bagi mereka yang salah satunya adalah melalui program kredit mikro perumahan.

Pelaksanaan program kredit mikro perumahan di Indonesia dimulai pada tahun 2006 yang dilaksanakan atas gagasan Kementerian Negara Perumahan Rakyat (Kemenpera). Dalam pelaksanaan kredit mikro perumahan, pemerintah bekerjasama dengan beberapa lembaga keuangan mikro seperti Badan Perkreditan Rakyat (BPR), Baitul Mal Wat-Tamwil (BMT), pegadaian, jamsostek dan koperasi. Untuk lembaga keuangan penyalur kredit mikro perumahan swadaya di Kota Semarang diketahui ada beberapa lembaga keuangan mikro (LKM) yang telah mensosialisasikan kredit mikro perumahan, diantaranya: Pegadaian Semarang dengan program Kremada bagi MBR (Kredit Perumahan Swadaya), BMT Mitra Khasanah, BMT ANDA dan Koperasi Karya Sejahtera. Penyaluran kredit mikro tersebut belum berjalan sebagaimana mestinya. Hal ini menyangkut kesiapan LKM yang sampai saat ini masih mengalami beberapa kendala, antara lain dari segi (Ridwan, 2004: 84):

1. *Human resource*, yakni belum memadainya sumber daya manusia yang terdidik dan profesional.
2. *Management*, yakni menyangkut sumber daya manusia dan kemampuan mengembangkan budaya dan jiwa wirausaha (*entrepreneurship*) yang relatif masih lemah.
3. *Financial*, yakni permodalan (dana) yang masih kecil dan terbatas.
4. *Trustment*, yaitu tingkat kepercayaan masyarakat yang masih rendah.

*) Staf Pengajar Jurusan Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Universitas Diponegoro

5. *Accountability*, yakni infrastruktur yang belum kokoh dan tangguh.
6. *Limited links*, pengembangan jaringan yang masih terbatas.

Selain itu, sosialisasi program kredit mikro perumahan belum dilaksanakan secara optimal oleh lembaga-lembaga terkait. Sosialisasi tersebut dilakukan pada skala lokal yaitu di daerah sekitar LKM saja baik melalui selebaran, spanduk dan sosialisasi melalui pendekatan kelompok (pengajian, arisan dan lain sebagainya). Masalah lain yang muncul yaitu kurangnya koordinasi antara pemerintah (Kemenera) dan LSM pusat dengan lembaga keuangan mikro di Kota Semarang. Selain itu, tidak adanya campur tangan Pemerintah Kota Semarang dalam pelaksanaan program kredit mikro perumahan menjadikan program yang konsen di bidang perumahan ini terkesan berdiri sendiri dan hanya memandang rumah sebagai satu bentuk rumah tunggal. Padahal dalam penyediaan perumahan, tidak hanya memandang rumah sebagai bentuk tunggal melainkan suatu habitat yang di dalamnya perlu diperhatikan pula mengenai sarana dan infrastruktur untuk menunjang kehidupan masyarakat yang ada di dalamnya. Dengan melihat berbagai permasalahan tersebut, peneliti tertarik untuk mengkaji kelembagaan terkait dengan implementasi program kredit mikro perumahan di Kota Semarang.

Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi aspek-aspek kelembagaan terkait dengan implementasi program kredit mikro perumahan di Kota Semarang baik dari sisi pemerintah sebagai fasilitator maupun lembaga keuangan sebagai pelaksana program dan masyarakat berpenghasilan rendah sebagai pengguna (*user*).

Kredit Mikro Perumahan

Perumahan dan permukiman bukan hanya dipandang sebagai suatu produk (benda mati) saja melainkan juga sebagai suatu proses dalam pembentukan lingkungan sosial masyarakat yang di dalamnya terdapat berbagai sarana dan prasarana pendukungnya. Seiring dengan perkembangan perkotaan, keberadaan perumahan dan permukiman selain bermanfaat bagi masyarakat juga dapat memunculkan berbagai permasalahan. Permasalahan pokok perumahan meliputi masalah kependudukan, baik yang menyangkut pertumbuhan maupun penyebarannya, masalah tata ruang dan pengembangan wilayah, masalah pertanian yang semakin langka dan terbatas; masalah penyediaan prasarana, masalah pembiayaan yang menyangkut kemampuan ekonomis masyarakat untuk menjangkau harga rumah yang layak; masalah teknologi, industri bahan bangunan dan industri jasa konstruksi; masalah kelembagaan; masalah peranserta masyarakat; serta masalah peraturan perundang-undangan (Yudohusodo, 1991). Selain itu, kendala penyediaan perumahan khususnya bagi MBR antara lain (Panudju, 1999):

1. Kendala pembiayaan
2. Kendala ketersediaan dan harga lahan
3. Kendala ketersediaan prasarana untuk perumahan
4. Kendala bahan bangunan dan peraturan bangunan

Berdasarkan uraian tentang beberapa permasalahan perumahan di atas, salah satu alternatif dalam menyelesaikan permasalahan adalah melalui program kredit mikro perumahan.

Dalam kajian tentang program kredit mikro perumahan, terdapat beberapa definisi mengenai program Kredit Mikro Perumahan atau *housing microfinance* (HMF) yang diambil berdasarkan beberapa literatur *best practice* dari beberapa negara berkembang, di antaranya sebagai berikut:

1. Program kredit mikro perumahan merupakan bentuk pinjaman kecil kepada masyarakat golongan ekonomi lemah, dengan nominal pinjaman yang kecil dan terbatas, dengan tingkat pengembalian pinjaman pada jangka waktu pendek yakni biasanya antara 2 – 10 tahun, serta sangat cocok untuk proses peningkatan kualitas hunian masyarakat (Ferguson dalam Jurnal Environment and urbanization, Vol.11, No.1, April 1999).
2. Program kredit mikro perumahan adalah layanan keuangan berupa pinjaman uang kepada masyarakat terutama yang berpenghasilan rendah untuk keperluan perbaikan rumah (*renovation*), membangun rumah baru (*new home construction*), akuisisi lahan (*land acquisition*), dan penyediaan layanan infrastruktur (*basic infrastructure*) (CGAP, 2003).
3. Program kredit mikro perumahan merupakan suatu aset yang berdasarkan strategi pembangunan masyarakat yang dimaksudkan untuk membantu MBR agar dapat berinvestasi pada modal fisik (perumahan) sehingga mampu meningkatkan produktivitasnya, dan memenuhi layanan kebutuhan hidup lainnya (*ANC Economic Transformation Commite*, 2005).

Sedangkan untuk pelaksanaan program kredit mikro perumahan di Indonesia, berdasarkan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 05/PERMEN/M/2007, kredit mikro perumahan adalah bagian dari Kredit Pemilikan Rumah Sederhana Sehat (KPRSH) yang dilaksanakan dengan subsidi pemerintah, dan disebut sebagai Kredit Mikro Pembangunan/ Perbaikan Rumah Swadaya Bersubsidi (KPRS Mikro Bersubsidi), dengan definisi yaitu *kredit yang diterbitkan oleh Lembaga Penerbit Kredit kepada masyarakat berpenghasilan rendah dalam rangka pembangunan atau perbaikan rumah yang dilakukan secara swadaya, dengan karakteristik nilai pinjaman relatif kecil dan jangka waktu pinjaman relatif pendek sampai dengan 4 (empat) tahun*. Definisi tersebut berbeda dengan beberapa definisi yang telah disebutkan di atas. Untuk pelaksanaan di beberapa negara berkembang, kredit mikro perumahan ditu-

jukan untuk keperluan perbaikan rumah, membangun rumah baru, akuisisi lahan, dan penyediaan layanan infrastruktur, sedangkan di Indonesia, program kredit mikro perumahan baru ditujukan untuk pembangunan rumah baru dan biaya perbaikan rumah agar menjadi perumahan layak huni.

Kelembagaan

Terdapat berbagai definisi mengenai kelembagaan dengan penekanan pokok yang berbeda-beda pada masing-masing definisi. Adapun beberapa definisi kelembagaan tersebut antara lain adalah sebagai berikut:

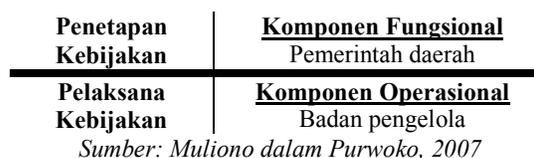
1. Pengertian kelembagaan sebagai sebuah instrumen pengatur dan pengendali.
2. Pengertian kelembagaan sebagai sebuah wadah dalam kegiatan administrasi.
3. Pengertian kelembagaan yang bertitik tolak pada pemahaman tentang prinsip-prinsip organisasi dan penerapannya.
4. Pengertian kelembagaan yang menekankan sebagai sebuah proses.

Dari berbagai definisi kelembagaan tersebut dapat disimpulkan bahwa kelembagaan merupakan suatu proses dalam interaksi masyarakat yang melibatkan organisasi sebagai pelaksananya untuk mencapai tujuan bersama. Dalam penelitian tentang kelembagaan, sedikitnya terdapat lima pertanyaan mendasar (Siagan, 2005), yaitu:

1. Siapa melakukan apa?
2. Siapa bertanggung jawab kepada siapa?
3. Siapa yang berhubungan dengan siapa dan dalam hal apa?
4. Saluran komunikasi apa yang terdapat dalam organisasi, bagaimana cara memanfaatkannya, dan untuk kepentingan apa?
5. Jaringan informasi apa yang terdapat dalam organisasi?

Dalam suatu kelembagaan terdapat dua komponen utama, yaitu komponen fungsional dan komponen

operasional yang berhubungan dengan pelaksanaan kebijakan (Muliono dalam Purwoko, 2007). Konsep dasar tersebut dapat dilihat dalam gambar berikut.



Gambar 1. Konsep Dasar Struktur Kelembagaan

Terdapat lima variabel utama kelembagaan yang menjadi variabel penelitian dalam studi ini, yaitu (Eaton, 1986):

1. Kepemimpinan
Yaitu kelompok orang yang merumuskan doktrin, program, mengarahkan operasi-operasi dan hubungan-hubungan.
2. Doktrin
Yaitu spesifikasi nilai-nilai, tujuan-tujuan, metode-metode operasional yang mendasari tindakan sosial.
3. Program
Yaitu tindakan-tindakan tertentu yang berhubungan dengan pelaksanaan dari fungsi-fungsi dan jasa-jasa yang merupakan keluaran dari lembaga tersebut.
4. Sumber Daya
Meliputi sumber daya keuangan, fisik, manusia, teknologi dan informasi dari lembaga tersebut.
5. Struktur Intenal
Terkait dengan pembagian peranan, pola wewenang, sistem komunikasi, komitmen terhadap doktrin dan program.

Lesson Learned Pelaksanaan Program Kredit Mikro Perumahan

Lesson learned yang digunakan sebagai contoh disajikan secara ringkas dalam tabel berikut:

Tabel 1. Lesson Learned Pelaksanaan Program Kredit Mikro Perumahan

Lembaga Kredit Mikro Perumahan	Pelaksanaan Kredit Mikro Perumahan	Keberhasilan Program sebagai <i>Best Practice</i> dalam Program Kredit Mikro Perumahan
SEWA Bank in India	Sewa Bank pertama kali didirikan pada tahun 1972 di Kota Ahmedabad dengan jenis kredit berupa <i>Micro-Credit to Housing Finance</i> (MCHF) yang dikhususkan bagi kaum wanita berpenghasilan rendah yang bekerja pada sektor informal.	<i>Best practice</i> dari program ini adalah: <ul style="list-style-type: none"> ▪ dapat meningkatkan pendapatan masyarakat berpenghasilan rendah ▪ perbaikan infrastruktur yang kemudian berdampak positif pada peningkatan taraf kesehatan masyarakat (penurunan sebanyak 75% dari penyakit mewabah seperti typhoid, malaria, diare dan penyakit kulit) ▪ dapat mendorong para anggotanya untuk menabung sebagian penghasilannya yang kemudian dapat digunakan untuk perbaikan rumah (dengan nilai rata-rata US \$575 per rumah tangga).
Grameen Bank in Bangladesh	Grameen Bank pertama kali didirikan pada tahun 1976 jenis kredit berupa <i>Micro-Credit to Housing Finance</i>	<i>Best practice</i> dari program ini adalah: <ul style="list-style-type: none"> ▪ peningkatan kuantitas pembangunan rumah ▪ peningkatan status sosial anggotanya

Lembaga Kredit Mikro Perumahan	Pelaksanaan Kredit Mikro Perumahan	Keberhasilan Program sebagai <i>Best Practice</i> dalam Program Kredit Mikro Perumahan
	(MCHF) dengan tingkat suku bunga sebesar 8%. Tujuan utama dari bank ini adalah untuk menyediakan kredit bagi masyarakat miskin yang sebagian besar adalah kaum wanita (94% dari total nasabah). Sistem kreditnya adalah kolektif dengan anggota kelompok minimal 5 orang dengan latar belakang sosial ekonomi yang sama.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ peningkatan pendapatan per kapita, peningkatan kualitas pendidikan keluarga (95% dapat mengenyam pendidikan yang layak) ▪ perbaikan sanitasi yang berdampak positif pada penurunan wabah penyakit seperti demam, influenza, dan typhoid sebanyak 50%.
Payatas Scavengers' Association in the Philippines	Lembaga ini pertama kali didirikan pada tahun 1993 dengan jenis kredit adalah <i>Shelter Advocacy to Housing Finance</i> (SAHF). Sistem kreditnya adalah kolektif dengan suku bunga sebesar 1,5% per bulan dan jangka waktu pinjaman selama 24 sampai 48 minggu.	<p><i>Best practice</i> dari program ini adalah:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ peningkatan partisipasi masyarakat dalam upaya perbaikan kesehatan, pendidikan dan perumahan ▪ adanya komunikasi dua arah antara pemerintah dan masyarakat berpenghasilan rendah dalam upaya perbaikan kualitas kehidupannya
CARD Bank in the Philippines	Lembaga ini pertama kali didirikan pada tahun 1986 dengan jenis kredit adalah <i>Shelter Advocacy to Housing Finance</i> (SAHF). Sistem kreditnya adalah kolektif dengan suku bunga sebesar 20% dan jangka waktu pinjaman selama 50 minggu.	<p><i>Best practice</i> dari program ini adalah:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ akuisisi lahan dengan status kepemilikan legal untuk pembaguna rumah baru ▪ peningkatan peran serta wanita sebagai ibu rumah tangga ▪ adanya program pelatihan untuk peningkatan kapasitas para anggotanya ▪ adanya forum diskusi tentang kesehatan, gizi, administrasi organisasi dan pelestarian lingkungan ▪ hasil dari pelatihan tersebut adalah rekrutment anggota menjadi salah satu pengurus organisasi CARD ataupun NGO lainnya ▪ adanya kerjasama (Partnership and sister organizations) antara Philnet, cashpor, dan Microcredit Council. Institusi ini berkolaborasi dengan Grameen Bank, CGAP, dan Plan International

Sumber : *Housing Finance Initiatives, 2000*

Metode Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan yaitu pendekatan kualitatif dengan lebih menekankan pada deskripsi tentang kelembagaan (*institutional framework*) yang terlibat dalam program kredit mikro perumahan di Kota Semarang. Adapun tahapan penelitian tentang kelembagaan dalam implementasi program kredit mikro perumahan di Kota Semarang terdiri dari tahap persiapan, pengumpulan data, analisis data dan penarikan kesimpulan.

Teknik analisis

1. Analisis deskriptif kualitatif

Dengan analisis deskriptif kualitatif ini, dapat diketahui lembaga yang terkait, fungsi dan peran masing-masing *stakeholder*. Adapun metode pengumpulan data yang digunakan dalam proses analisis ini adalah wawancara dan observasi lapangan.

2. Analisis deskriptif komparatif

Dalam analisis ini dilakukan perbandingan antara kelembagaan dalam pelaksanaan kredit mikro perumahan oleh masing-masing lembaga keuangan mikro di Kota Semarang. Selain itu, dibandingkan pula dengan *best practices* pelaksanaan kredit mikro perumahan di beberapa negara berkembang.

Sedangkan jenis analisis yang digunakan yaitu:

1. Analisis kelembagaan yang terkait dalam implementasi program kredit mikro perumahan di Kota Semarang

Tujuannya yaitu untuk mengetahui lembaga-lembaga yang terkait secara langsung dalam implementasi program kredit mikro perumahan, fungsi dan peran masing-masing serta keterkaitan antar *stakeholder* dalam pelaksanaan kredit mikro perumahan di Kota Semarang.

2. Analisis variabel kelembagaan LKM pelaksana program kredit mikro perumahan di Kota Semarang

Analisis ini bertujuan untuk memberikan deskripsi yang bersifat eksploratif terhadap variabel kelembagaan (kepemimpinan, doktrin, program, sumber daya dan struktur internal LKM pelaksana kredit mikro perumahan di Kota Semarang.

3. Analisis perbandingan kelembagaan dalam pelaksanaan kredit mikro perumahan oleh lembaga keuangan mikro di Kota Semarang.

Tujuannya yaitu untuk mengetahui perbedaan kelembagaan serta pelaksanaan kredit mikro perumahan di Kota Semarang. Selain itu, ditambahkan pula perbandingan pelaksanaan kredit mikro perumahan di Kota Semarang dengan *best practices* dari beberapa negara berkembang.

Pelaksanaan Program Kredit Mikro Perumahan di Kota Semarang

Program kredit mikro perumahan di Kota Semarang tergolong masih baru yang mulai dilaksanakan pada tahun 2007, berdasarkan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No. No.05 dan 06/PERMEN/M/2007 tentang KPRS mikro bersubsidi baik konvensional maupun syariah.

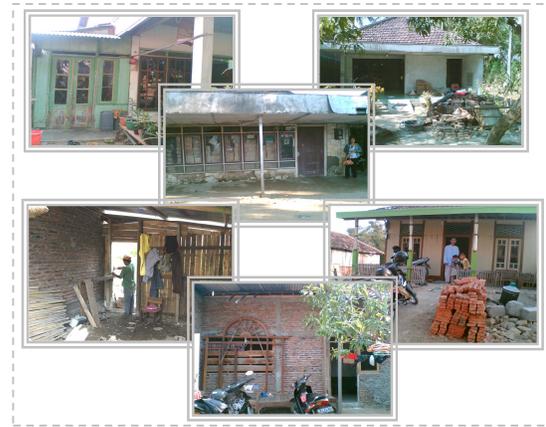
Dari dana yang disediakan oleh Kemenpera, baru beberapa saja yang telah disalurkan kepada masyarakat di Kota Semarang. Data serapan kredit mikro perumahan di Kota Semarang dapat dilihat dalam tabel berikut.

Tabel 2. Jumlah Serapan Kredit Mikro Perumahan di Kota Semarang

LKM	Jumlah
BMT ANDA	24 orang
BMT Mitra Khasanah	18 orang
Koperasi Karya Sejahtera	5 orang
Kanwil Pegadaian	-
Total Serapan	47 orang

Sumber: Penyusun, 2007

Adapun bentuk pemanfaatan dari kredit mikro perumahan itu sendiri adalah untuk renovasi rumah ataupun pembangunan rumah baru. Berikut ini adalah contoh pemanfaatan kredit mikro perumahan di Kota Semarang.



Sumber: Dokumentasi Penyusun, 2007

Gambar 2. Pemanfaatan Kredit Mikro Perumahan di Kota Semarang

Penelitian ini menitikberatkan pada *stakeholder* yang terlibat khususnya Pemerintah Kota dan Lembaga keuangan Mikro yang terangkai dalam suatu kerangka kelembagaan (*institutional framework*). Dari pemerintah pusat, lembaga utama yang memegang peranan penting dalam program kredit mikro perumahan adalah Kementerian Perumahan Rakyat (Kemenpera) khususnya Deputi Bidang Perumahan Swadaya. Sedangkan untuk penyaluran kredit mikro, lembaga yang berperan penting dalam penyaluran (berhubungan langsung dengan masyarakat) adalah lembaga keuangan mikro (LKM). Penunjukan lembaga keuangan mikro karena lembaga ini dinilai mempunyai potensi yang lebih besar jika dibandingkan dengan lembaga perbankan untuk menyalurkan kredit mikro perumahan bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah (Kemenpera, 2007). Akan tetapi, khusus untuk lembaga kredit mikro perumahan masih terbilang sedikit jumlahnya di Indonesia, yang dikarenakan sosialisasi pelaksanaan program kredit mikro itu sendiri dari Kementerian Perumahan Rakyat baru dilakukan pada tahun 2006 (Tempo, 2 Juli 2006). Lembaga keuangan mikro yang terkait dengan program kredit mikro perumahan di Kota Semarang terdiri atas non-perbankan. Lembaga-lembaga tersebut antara lain sebagai berikut.

Tabel 3. LKM dalam Program Kredit Mikro Perumahan di Kota Semarang

Jenis	Nama Lembaga
Koperasi Simpan Pinjam (KSP)	Koperasi Karya Sejahtera
Baitul Mal Wat-tamwil (BMT)	BMT ANDA
	BMT Mitra Hasanah
Pegadaian	Kanwil Pegadaian Kota Semarang

Sumber: Penyusun, 2007

Berikut ini merupakan akan diuraikan sekilas mengenai lembaga keuangan mikro beserta program kredit mikro yang dilaksanakannya.

1. Koperasi Karya Sejahtera
Koperasi Karya Sejahtera merupakan satu-satunya koperasi yang menyalurkan kredit mikro perumahan di Kota Semarang. dalam pelaksanaannya, Koperasi Karya Sejahtera hanya bertindak sebagai pelaksana teknis yang berada di bawah koordinasi Dinas Koperasi dan UKM Kota Semarang. subsidi yang diberikan pemerintah disalurkan melalui BMT Inti Cabang Semarang. BMT ini merupakan kantor cabang dari BMT Inti pusat yang berada di Yogyakarta. Dengan kata lain, Koperasi Karya Sejahtera bertanggung jawab kepada BMT Inti atas penyaluran kredit mikro perumahan yang diberikan oleh Kemenpera.
2. BMT ANDA
BMT ANDA merupakan lembaga keuangan mikro berbasis syariah yang ditunjuk oleh Kemenpera untuk menyalurkan subsidi kredit mikro perumahan di Kota Semarang. Program ini dilaksanakan dengan berlandaskan Permenpera No. 06/PERMEN/2007 mengenai Pembiayaan KPRS Mikro syariah Bersubsidi.
3. BMT Mitra Khasanah
Sama halnya dengan BMT ANDA, BMT Mitra Khasanah juga merupakan lembaga keuangan mikro syariah yang ditunjuk oleh Kemenpera untuk menyalurkan subsidi kredit mikro perumahan di Kota Semarang. Adapun bentuk pemanfaatan kredit mikro perumahan adalah untuk pembangunan rumah baru dan untuk perbaikan rumah.
4. Kanwil Pegadaian Kota Semarang
Kanwil Pegadaian melaksanakan kredit mikro perumahan yang bernama Kremada (Kredit Perumahan Swadaya). Dalam pelaksanaan kredit mikro perumahan tersebut, Pegadaian berhubungan langsung dengan Kementerian Negara Perumahan Rakyat, dengan kesepakatan melalui penandatanganan Memorandum Kesepahaman (MoU) dengan Kementerian tersebut dan Pusat Inkubasi Bisnis Usaha Kecil (Pinbuk).

Analisis Kelembagaan Implementasi Program Kredit Mikro Di Kota Semarang

Pembahasan dalam analisis ini lebih bersifat deskriptif, yaitu memberikan uraian maupun penjelasan terhadap objek penelitian dengan menggunakan data dan informasi yang telah diperoleh selama survey. Selain itu, eksplorasi terhadap objek penelitian juga ditekankan dalam analisis ini. Dengan demikian, akan diperoleh deskripsi kelembagaan yang lebih lengkap kaitannya dengan pelaksanaan kredit mikro perumahan di Kota Semarang.

Analisis kelembagaan yang terkait dalam program kredit mikro perumahan di kota Semarang

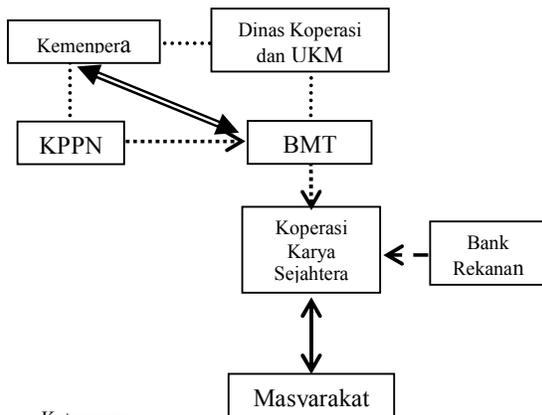
Berdasarkan hasil survey lapangan, diketahui terdapat beberapa lembaga yang tersebut terdiri dari lembaga tingkat pusat (nasional) dan lembaga tingkat kabupaten/kota. Secara umum pelaksanaan kredit mikro perumahan melibatkan tiga komponen pelaku utama, yaitu pemerintah, swasta (lembaga keuangan mikro) dan masyarakat. Berikut ini merupakan lembaga-lembaga yang terkait dalam program kredit mikro perumahan di Kota Semarang:

- Tingkat Pusat, meliputi:
 1. Kementerian Negara Perumahan Rakyat
 2. Lembaga Swadaya Masyarakat Pusat
- Tingkat Kota, terdiri dari lembaga keuangan mikro (LKM) yang ditunjuk oleh Kemenpera untuk melaksanakan program kredit mikro perumahan di Kota Semarang yang meliputi:
 1. BMT ANDA
 2. BMT Mitra Khasanah
 3. BMT Inti dan Koperasi Karya Sejahtera
 4. Kantor Wilayah Pegadaian Kota Semarang.

Masing-masing *stakeholder* mempunyai fungsi dan peran berbeda-beda, dimana dapat disimpulkan lima fungsi dan peran utama, yaitu sebagai berikut:

1. Penyedia pelayanan (*service provider*)
Yaitu sebagai lembaga yang menyediakan jasa layanan kredit mikro perumahan yang berhubungan langsung dengan masyarakat Kota Semarang. Lembaga ini meliputi BMT ANDA, BMT Mitra Khasanah, Koperasi Karya Sejahtera dan Kanwil Pegadaian.
2. Pengatur (*regulator*)
Yaitu sebagai lembaga yang menyusun peraturan dan perundangan serta menetapkan mekanisme pelaksanaan program kredit mikro perumahan. Fungsi ini dijalankan oleh Kemenpera.
3. Perencana (*planner*)
Yaitu sebagai lembaga yang menyusun rencana, melakukan kajian-kajian serta mengatur jalannya program kredit mikro perumahan. Fungsi ini dijalankan oleh Kemenpera.
4. Organisasi pendukung (*support organization*)
Yaitu sebagai lembaga yang memberikan dukungan baik berupa dana maupun dukungan dalam bentuk pengawasan terhadap jalannya program kredit mikro perumahan. Lembaga ini meliputi lembaga perbankan dan LSM.
5. Pengguna layanan (*user*)
Pengguna layanan dalam program kredit mikro perumahan adalah masyarakat berpenghasilan rendah di Kota Semarang.

Berikut ini bentuk keterkaitan antara pihak koperasi dengan Kemenpera, LSM, lembaga perbankan dan masyarakat.

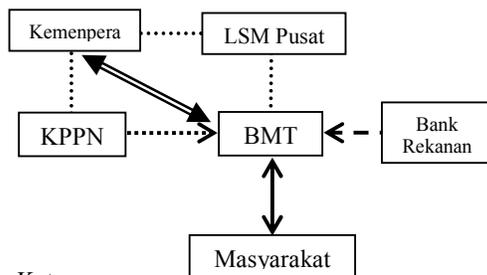


Keterangan:

- Jalur subsidi
- - - - - Jalur kerjasama modal
- Jalur pengajuan dan penyaluran kredit
- ===== Jalur sosialisasi dan pengajuan subsidi
- Jalur koordinasi

Gambar 3. Bentuk Keterkaitan Koperasi dengan Stakeholder Lain dalam Pelaksanaan Kredit Mikro Perumahan di Kota Semarang

Berikut ini merupakan bagan bentuk keterkaitan dan koordinasi antara pihak BMT dengan Kemenpera, KPPN, LSM, lembaga keuangan perbankan dan masyarakat.

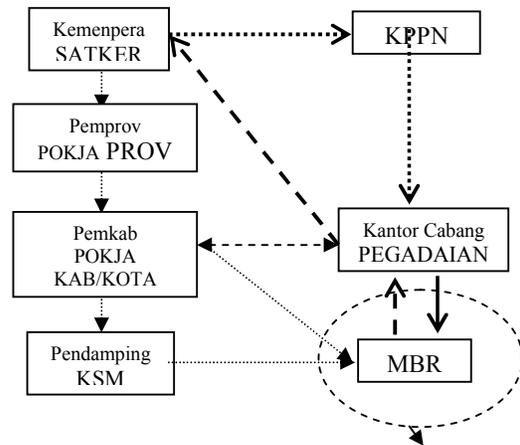


Keterangan:

- Jalur subsidi
- - - - - Jalur kerjasama modal
- Jalur pengajuan dan penyaluran kredit
- ===== Jalur sosialisasi dan pengajuan subsidi
- Jalur koordinasi

Gambar 4. Bentuk Keterkaitan BMT dengan Stakeholder Lain dalam Pelaksanaan Kredit Mikro Perumahan di Kota Semarang

Berikut ini merupakan diagram bentuk keterkaitan antar lembaga dalam pelaksanaan program Kremada oleh Pegadaian.



Keterangan

- Jalur subsidi
- - - - - Jalur pengajuan kredit
- Jalur penyaluran kredit
- Jalur koordinasi

Pada pelaksanaannya, subsidi perumahan swadaya belum sampai ke MBR

Gambar 5. Bentuk Keterkaitan Pegadaian dengan Stakeholder Lain dalam Pelaksanaan Kredit Mikro Perumahan di Kota Semarang

Analisis variabel kelembagaan LKM pelaksana program kredit mikro perumahan di kota Semarang

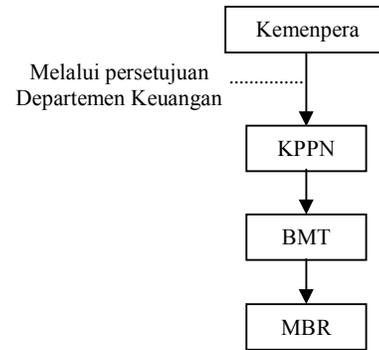
Variabel kelembagaan tersebut meliputi kepemimpinan, terkait dengan proses pengambilan keputusan tentang siapa saja yang berhak menerima subsidi; doktrin, terkait dengan kebijakan pemerintah serta visi dan misi masing-masing LKM dalam pelaksanaan program; program, terkait dengan pelaksanaan di lapangan; sumber daya, yang meliputi sumber daya manusia, modal serta teknologi dan informasi; dan struktur internal lembaga.

Berdasarkan hasil analisis dalam penelitian mengenai kelembagaan dalam implementasi program kredit mikro perumahan di Kota Semarang dapat ditarik kesimpulan bahwa sejauh ini, pelaksanaan program oleh masing-masing LKM sudah sesuai dengan Permenpera dan masih berada dalam koridor peraturan perundangan yang ditetapkan oleh Kemenpera. Berikut ini merupakan temuan penelitian yang diperoleh selama proses pencarian data dan analisis:

1. Kemenpera memberlakukan kriteria-kriteria khusus untuk menyeleksi LKM yang berhak menyalurkan subsidi perumahan swadaya.

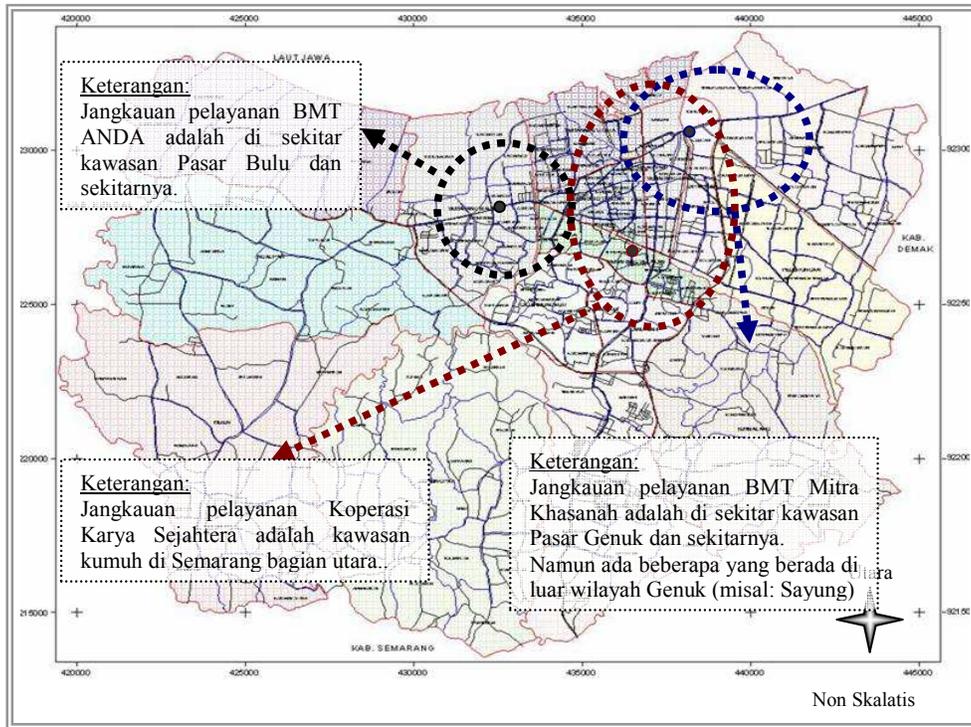
2. Di Kemenpera tidak dibentuk suatu POKJA atau SATKER khusus yang menangani kredit mikro perumahan, sehingga pelaksanaan program mengikuti tupoksi yang telah ada di Kemenpera.
3. Terkait dengan pelaksanaan kredit mikro perumahan di tingkat pusat, terdapat sebuah lembaga swadaya masyarakat (LSM) bersifat independen yang bertugas mengawasi pelaksanaan kredit mikro perumahan oleh LKM-LKM di daerah.
4. Kemenpera melimpahkan tanggung jawab kepada LKM tentang penilaian terhadap pemohon. Dengan kata lain, setiap data pemohon yang dikirim ke Kemenpera kemungkinan besar akan diloloskan. Di sisi lain, pihak LKM menginformasikan bahwa keputusan sepenuhnya ada di tangan Kemenpera. Namun pada pelaksanaannya, keputusan Kemenpera juga tergantung keputusan dari LKM. Jadi ada semacam ketidaksepahaman mengenai penentuan pemohon yang berhak memperoleh kredit.
5. Koordinasi dengan LKM di tingkat daerah hanya dilakukan sebatas menilai laporan rutin yang dikirimkan oleh LKM ke Kemenpera.
6. Pengawasan dilakukan oleh LSM terhadap pelaksanaan di daerah dilakukan melalui telepon dan kunjungan langsung ke lapangan dengan beberapa sampel nasabah saja.
7. Bentuk koordinasi antara pihak BMT dengan Kemenpera dilakukan dalam bentuk penyampaian laporan rutin tentang detail progres pelaksanaan program oleh BMT kepada Satker Pembiayaan di Kemenpera. Laporan tersebut berisi tentang progres kredit, teknis pembayaran oleh nasabah dan lain sebagainya.
8. Pelaksanaan program kredit mikro perumahan oleh LKM tidak hanya berdasarkan Permenpera saja, melainkan juga berdasarkan memorandum kesepahaman (MoU) dan Perjanjian Kerjasama Operasional (PKO) dengan Kemenpera.
9. Di BMT dan koperasi tidak dibentuk POKJA khusus yang menangani kredit mikro perumahan, sedangkan di Pegadaian ada.
10. Proses pemberian subsidi oleh Kemenpera memerlukan waktu yang cukup lama. Hal ini terkait dengan birokrasi yang di dalamnya tidak hanya Kemenpera tetapi juga menyangkut Departemen Keuangan dan KPPN (Kantor Pelayanan Perbendaharaan Negara). Proses di KPPN itu sendiri juga memakan waktu cukup lama karena harus melalui tahapan-tahapan lagi untuk bisa mencairkan dana subsidi. Berikut ini

merupakan diagram alur pengajuan subsidi dari Kemenpera hingga sampai ke BMT dan MBR.



Gambar 6. Alur Pengajuan Subsidi dari Kemenpera

11. Dalam pelaksanaan kredit mikro perumahan, terdapat beberapa kendala yang dihadapi oleh BMT dan Koperasi, kendala tersebut meliputi:
 - Kendala sosialisasi.
 - Kendala dari segi permodalan.
 - Kendala dari segi tenaga kerja.
 - Kendala administrasi.
12. Sedangkan kendala yang dihadapi pihak Pegadaian dalam melaksanakan program kredit mikro perumahan secara umum hanyalah masalah birokrasi, yang meliputi:
 - Tidak semua cabang melayani, karena hanya beberapa kantor cabang yang punya POKJA (Kelompok Kerja)
 - Bunga yang ditetapkan berbeda-beda, karena ada juga Pemda yang ikut melayani memberikan stimulan dana pada masyarakat.
 - Jangka waktu yang berbeda.
13. Berdasarkan temuan lapangan, metode individual dalam prosedur pengajuan kredit maupun penyaluran dana pembiayaan rumah swadaya lebih disukai kalangan MBR di Kota Semarang, karena yang diinginkan adalah proses yang mudah dan cepat.
14. Tidak semua daerah di Kota Semarang terlayani oleh LKM terkait dengan pelaksanaan kredit mikro perumahan. Namun di sisi lain, terjadi *overlapping* daerah jangkauan pelayanan, yaitu antara BMT Mitra Khasanah dengan Koperasi Karya Sejahtera. Kedua LKM tersebut melayani wilayah Kota Semarang bagian utara (Genuk dan sekitarnya)..



Gambar 7. Peta Jangkauan Pelayanan LKM di Kota Semarang

Analisis perbandingan pelaksanaan program kredit mikro perumahan di kota semarang

Dari analisis perbandingan pelaksanaan program oleh masing-masing LKM terlihat bahwa masing-masing LKM mempunyai aturan main yang berbeda-beda, namun masih tetap berada dalam koridor Permenpera No.05/PERMEN/M/2007 dan Permenpera No.06/PERMEN/M/ 2007 tentang KPRS Mikro bersubsidi baik secara konvensional maupun syariah. Perbedaan signifikan terlihat dari metode pelaksanaannya. Hal ini terkait dengan dasar filosofis masing-masing LKM yang berbeda yaitu BMT dengan prinsip syariah, koperasi yang merupakan lembaga keuangan kelompok dan Pegadaian yang lebih bersifat *profit-oriented* jika dibandingkan dengan yang lainnya.

Selain itu, dapat disimpulkan juga bahwa skema kelembagaan yang lebih sederhana (seperti BMT dan Koperasi) lebih berhasil menyalurkan subsidi jika

dibandingkan dengan skema kelembagaan Pegadaian yang lebih kompleks dan melibatkan banyak institusi. Keberhasilan ini dapat dilihat dari jumlah kredit mikro yang tersalurkan oleh BMT dan Koperasi yaitu sebanyak 47 orang, sedangkan di Pegadaian sama sekali belum menyalurkan kredit karena belum ada masyarakat yang mendaftar. Fenomena ini tentu saja ada kaitannya dengan preferensi masyarakat yang menginginkan proses yang cepat, mudah dan tidak berbelit-belit. Selain itu, masyarakat lebih memilih kredit yang disalurkan secara individu (seperti pada BMT dan Koperasi) daripada kredit yang disalurkan secara kelompok. Selain melakukan perbandingan pelaksanaan program kredit mikro perumahan oleh masing-masing LKM, dalam sub bab ini juga dilakukan analisis perbandingan pelaksanaan kredit mikro perumahan di Kota Semarang secara umum dengan *best practices* dari beberapa negara berkembang, yang dijabarkan dalam tabel berikut.

Tabel 4. Analisis Perbandingan Pelaksanaan Kredit Mikro Perumahan di Kota Semarang dengan Beberapa Negara Berkembang

Perbandingan	Kota Semarang	Best Practice
Penggunaan	Secara umum ditujukan untuk: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pembangunan rumah ▪ Renovasi rumah 	Secara umum ditujukan untuk: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Perbaikan rumah (<i>renovation</i>) ▪ Membangun rumah baru (<i>new home construction</i>) ▪ Akuisisi lahan (<i>land acquisition</i>) ▪ Penyediaan layanan infrastruktur (<i>basic infrastructure</i>)
Sasaran program	Masyarakat berpenghasilan rendah	Masyarakat berpenghasilan rendah, namun diutamakan kaum perempuan dan pekerja dari sektor informal.

Perbandingan	Kota Semarang	Best Practice
Metode penyaluran kredit	Individu ataupun kelompok	Kelompok (kolektif) dengan anggota minimal 5 keluarga.
Bentuk kelembagaan	Murni dari pemerintah (Kemenpera)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Murni dari pemerintah (contoh: Sewa Bank di India dan CARD Bank di Filipina) ▪ Murni merupakan inisiatif masyarakat (Contoh: Grameen Bank di Bangladesh dan Payatas Scavengers' Association di Filipina)
Koordinasi	Antara pemerintah (Kemenpera) dengan LKM pelaksana di daerah. Koordinasi hanya melingkupi pelaksanaan program dari pemerintah dan tidak ada upaya penampungan aspirasi MBR.	Antara pemerintah, LKM pelaksana dan masyarakat. Koordinasi dengan masyarakat lebih diutamakan dengan tujuan untuk menampung aspirasi masyarakat dan penyuluhan kepada mereka dalam upaya perbaikan kualitas kehidupannya. Selain itu, ada pula forum diskusi tentang kesehatan, gizi, administrasi organisasi dan pelestarian lingkungan.
Pelatihan oleh LKM	Tidak ada. LKM hanya sebatas memberikan kredit kepada masyarakat	Adanya pelatihan untuk meningkatkan kapasitas para anggotanya.
Indeks keberhasilan	Belum dapat diukur, karena program ini baru berjalan satu tahun.	Diukur dari peningkatan kualitas dan kuantitas perumahan, peningkatan status sosial, peningkatan pendapatan per kapita, peningkatan kualitas kesehatan (penurunan wabah penyakit sebesar 50%) dan peningkatan kualitas pendidikan (95% dapat mengenyam pendidikan layak).

Sumber: Analisis Penyusun, 2007

Dengan melihat contoh keberhasilan dari beberapa negara berkembang yang menjalankan program kredit mikro perumahan selama beberapa dekade ini, dapat ditarik kesimpulan bahwa program kredit mikro perumahan di Kota Semarang ke depannya masih harus ditingkatkan dengan mencontoh *best practices* dari keberhasilan *housing microfinance* (HMF) dari beberapa negara berkembang. Dengan demikian, program ini akan lebih berhasil dan manfaatnya akan lebih dapat dirasakan oleh MBR.

Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis dapat ditarik kesimpulan bahwa pelaksanaan kredit mikro perumahan di Kota Semarang masih jauh berbeda dengan pelaksanaan di beberapa negara berkembang. Di Kota Semarang, pelaksanaannya masih sebatas untuk pembangunan dan renovasi rumah saja, sedangkan di negara lain diperuntukkan bagi pembangunan, renovasi rumah, perbaikan infrastruktur dan penguasaan lahan. Selain itu, di Kota Semarang belum ada koordinasi yang jelas antara pemerintah, swasta dan masyarakat sehingga aspirasi masyarakat belum sepenuhnya dapat terakomodasi. Oleh karena itu, perlu adanya upaya-upaya perbaikan dalam implementasi program kredit mikro perumahan agar ke depannya lebih berhasil dan manfaatnya dapat dirasakan oleh seluruh masyarakat di Kota Semarang.

Rekomendasi

Rekomendasi ini ditujukan kepada *stakeholder* terkait program kredit mikro perumahan, agar pelaksanaan kredit mikro perumahan dapat berjalan lancar di masa yang akan datang. Adapun rekomendasi tersebut antara lain:

1. Dari sisi pemerintah:
 - a. Diperlukan penguatan koordinasi antara pusat (Kemenpera dan LSM) dengan daerah (LKM) agar penyaluran subsidi berjalan lancar dan tepat sasaran. Selain itu, perlu peningkatan koordinasi antara pemerintah, LKM dan masyarakat agar tercipta suatu sistem yang berlanjut.
 - b. Di tingkat pusat (Kemenpera) perlu dibentuk POKJA atau SATKER yang bertugas melaksanakan kredit mikro perumahan. Karena selama ini SATKER hanya dibentuk oleh Kemenpera untuk mengurus rumah susun saja. Sedangkan untuk pelaksanaan kredit mikro perumahan masih menggunakan tupoksi yang telah ada saja dan tidak ada POKJA khusus pelaksana kredit mikro perumahan.
 - c. Perlunya upaya Pemerintah Kota Semarang untuk lebih memperhatikan kelompok-kelompok swadaya masyarakat dalam pembiayaan perumahan.
 - d. Perlunya upaya Pemerintah Kota Semarang dalam menjaring aspirasi masyarakat khususnya mengenai masalah perumahan dan permukiman agar dapat disusun suatu strategi pemecahannya.

- e. Perlunya koordinasi dengan Pemerintah Kota Semarang dalam hal penyediaan sarana dan prasarana (infrastruktur) penunjang, sehingga kebutuhan masyarakat dapat terpenuhi dalam rangka perbaikan kualitas kehidupannya.
2. Dari sisi LKM:
 - a. Peningkatan kerjasama LKM penyalur kredit mikro perumahan dengan lembaga keuangan perbankan terkait masalah pendanaan. Hal ini mengingat keterbatasan modal LKM untuk memberikan kredit. Dengan demikian, kesulitan dalam hal pemberian dana kredit mikro perumahan oleh LKM dapat teratasi.
 - b. Perlu dibangun kerjasama antara LKM dengan Pemerintah Kota Semarang.
 - c. Peningkatan profesionalisme LKM agar lebih siap melaksanakan program kredit mikro perumahan dan untuk meningkatkan kepercayaan baik dari Pemerintah (Kemenpera) maupun masyarakat.
 3. Dari sisi masyarakat:
 - a. Perlu peningkatan sosialisasi kepada masyarakat Kota Semarang secara keseluruhan dan perluasan jangkauan pelayanan LKM penyalur subsidi perumahan swadaya. Dengan demikian, seluruh MBR di Kota Semarang dapat mengakses program tersebut.
 - b. Perlu dibentuk suatu forum diskusi antara pemerintah, LKM dan masyarakat agar aspirasi masyarakat dapat tertampung serta pemerintah lebih mudah untuk memberikan penyuluhan tentang upaya swadaya masyarakat dalam peningkatan kualitas kehidupannya melalui perumahan.

Daftar Pustaka

1. ANC. 2005. *Micro-finance for poverty alleviation Towards a pro-poor financial sector*. Available at: [Http://www.anc.org.za/ancdocs/pubs/umrabulo/umrabulo23/index.html](http://www.anc.org.za/ancdocs/pubs/umrabulo/umrabulo23/index.html). Diakses pada tanggal 24 Maret 2007.
2. Alwi, Syafaruddin. 2001. *Manajemen Sumber Daya Manusia Strategi Keunggulan Kompetitif*. Yogyakarta: BPFE-Yogyakarta.
3. Arikunto, Suharsimi. 1998. *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta: PT Rineka Cipta.
4. Blaang, C. Djemabut. 1986. *Perumahan dan Permukiman sebagai Kebutuhan Pokok*. Jakarta: Yayasan Obor.
5. BPS. 2005. *Kota Semarang dalam Angka 2005*. Semarang: BPS Kota Semarang.
6. Buckley, Robert M. 1996. *Housing Finance in Developing Countries*. New York: ST Martin's Press.
7. Budihardjo, Eko. 1991. *Sejumlah Masalah Perumahan Kota*. Bandung: PT. Alumni Bandung.
8. Cahyana, Jaka E. 2002. *Rumahku Istanaku Panduan Membeli Rumah Hunian*. Jakarta : Elex Media Komputindo.
9. CGAP, 2003. *Housing Microfinance*. Didownload tanggal 20 Maret 2007 dari http://www.cgap.org/direct/docs/donor_briefs/db_20.php.
10. Eaton, Joseph W (ed.). 1986. *Pembangunan Lembaga dan Pembangunan Nasional: Dari Konsep ke Aplikasi*. Jakarta: UI-Press.
11. Ferguson, Bruce. 1999. *Micro-finance of housing: A key to housing the low or moderate income majority?*, dalam *environment and Urbanization*, Vol.11, No.1, April 1999. Diakses pada tanggal 24 Maret 2007, pukul 10.42 Wib, dari http://www.housingfinance.org/pdfstore/Misc_HousingMicrofinance.pdf.
12. Israel, Arturo. 1992. *Pengembangan Kelembagaan*. Terjemahan Basilius B. Teku. Jakarta: LP3ES.
13. Kuswanto, Tjuk. 2005. *Perumahan dan Permukiman di Indonesia*. Bandung: Penerbit ITB Bandung.
14. Manaf, Asnawi. 2000. *Model Strategi Pengadaan Perumahan Bagi Masyarakat Kurang Mampu Melalui Pola Kemitraan dan Swadayaan*. GTZ dan Jurusan PWK FT UNDIP.
15. Marsono. 1995. *Undang-Undang dan Peraturan-Peraturan di Bidang Perumahan dan Permukiman*. Jakarta: Djambatan.
16. McCarter, Elissa. 2005. *Practical Guide For Housing Microfinance In Morocco*. [Home page of CHF International] [online]. Available at : www.chfinternational.org/paper_pdf/5microfinance/22morocco2005.PDF. Diakses pada tanggal 24 maret 2007.
17. Moleong, Lexi. 2002. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.
18. Nazir, Moh. 2003. *Metode Penelitian*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
19. North, Douglass C. 2002. *Institutions, Institutional Change, and Economic Performance*. New York: Cambridge University Press.

20. Nugroho, Supto. 2006. "Penyediaan Permukiman Layak Terjangkau". Dalam Chris Verdiansyah (ed.) *Politik Kota dan Hak Warga Kota, Masalah Keseharian Kota*. Jakarta: PT Kompas Media Nusantara, hal. 248-250.
21. Ridwan, Ahmad Hassan dan Deni K. Yusuf. 2004. *BMT dan Bank Islam: Instrumen Lembaga Keuangan Syari'ah*. Bandung: Pustaka Bani Quraisy.
22. Rudjito. 2003. "Peran Lembaga Keuangan Mikro dalam Otonomi Daerah Guna Menggerakkan Ekonomi Rakyat dan Menanggulangi Kemiskinan Studi Kasus: Bank Rakyat Indonesia." *Jurnal Ekonomi Rakyat*, Artikel - Th. II - No. 1 - Maret 2003.
23. Sastra M, Suparno dan Endi Marlina. 2006. *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*. Yogyakarta: Penerbit Andi.
24. Serageldin et al. 2000. "Housing Microfinance Initiatives." *Synthesis and Regional Summary: Asia, Latin America and Sub-Saharan Africa with Selected Case Studies*. Maryland: Development Alternatives Inc. (DAI). Available at: [Http://www.gsd.harvard.edu/research/research_centers/cuds/micro/cuds_microf.pdf](http://www.gsd.harvard.edu/research/research_centers/cuds/micro/cuds_microf.pdf). Diakses pada tanggal 24 Maret

