

OPTIMALIZATION OF SOCIAL SECURITY ADMINISTRATION (BPJS KETENAGAKERJAAN) TO ACCELARATE THE ACCESSABILITY OF HOUSING FACILITIES FOR LOW-INCOME PEOPLE ACCELERATING HOUSING FOR LOW INCOME PEOPLE (MBR)

OPTIMALISASI PERAN BPJS KETENAGAKERJAAN DALAM PERCEPATAN PENYEDIAAN PERUMAHAN MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH (MBR)

Endang Kawidjaya*, Martin Roestamy, Endeh Suhartini*****

jurnal.hukum@unida.ac.id

(Diterima pada: 30-01-2018 dan dipublikasikan pada: 30-03-2018)

ABSTRACT

Housing for low-income people has become a problem that until now cannot be solved completely. Various programs have been launched but the number of backlog of housing continues to grow. One of the parties who take in-charge in this problem settlement is the BPJS Ketenagakerjaan program that launches additional programs related to the housing. The results of this study show the role of BPJS Ketenagakerjaan in Accelerating the Accessibility of Housing Facilities for Low-Income People with several programs such as down-payment facilities (PUMP), home renovation loans (PRP) and real estate construction loans. These programs will assist the government to settle this housing deficit although there has not been any prevailing rule and regulation which also has not reached entire nation of Indonesia due to it is limited to the members of BPJS Ketenagakerjaan. Therefore it is required to optimize the role of BPJS Ketenagakaerjaan to settle such housing deficit by understanding the prevailing rules and regulation and some related facilities including the application of leasing. The obstacle which inhibited by the BI Checking that can be solved by set up the new scheme to the potential debtors that so that they can as soon as possible live in their dream houses though still own difficulties in credit rate/BI-Checking. Then, as they change their credit rate they may purchase the house in the form of mortgage based on their capacity of income. To execute this, strong rules and regulation from the government as basis of the role of BPJS Ketenagakerjaan or "other LKNB" can also be active in this housing deficit problem with leasing scheme.

Keywords: *BPJS Ketenagakerjaan, Housing Provision for MBR, Lease-Buy*

ABSTRAK

Rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) merupakan permasalahan yang hingga kini belum dapat diatasi secara tuntas. Sudah banyak program digulirkan untuk menyelesaikannya akan tetapi jumlah backlog perumahan tetap semakin bertambah. Salah satu pihak yang mengambil peran dalam penyelesaian masalah ini adalah BPJS Ketenagakerjaan yang menggulirkan program tambahan terkait dengan perumahan. Hasil kajian ini menunjukkan bahwa Peran BPJS Ketenagakerjaan dalam percepatan Penyediaan Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah yakni dengan beberapa program seperti fasilitas pinjaman uang muka (PUMP), pinjaman dalam renovasi rumah serta pinjaman konstruksi bagi pengembang properti. Program tersebut tentunya akan sangat membantu pemerintah dalam menyelesaikan persoalan defisit perumahan meski belum ada

* Pascasarjana-Universitas Djuanda Bogor, Jl.Tol Ciawi No 1, Kotak Pos 35 Bogor 16770

** Pascasarjana-Universitas Djuanda Bogor, Jl.Tol Ciawi No 1, Kotak Pos 35 Bogor 16770

*** Fakultas Hukum-Universitas Djuanda Bogor, Jl.Tol Ciawi No 1, Kotak Pos 35 Bogor 16770

payung hukum yang kuat dan belum merangkul keseluruhan masyarakat bangsa Indonesia karena masih terbatas pada peserta BPJS Ketenagakerjaan. Oleh karenanya dibutuhkan upaya untuk mengoptimalkan Peran BPJS Ketenagakerjaan untuk mengatasi defisit perumahan rakyat yang dilakukan dengan penguatan landasan hukum dari pemerintah dan beberapa kemudahan termasuk penerapan konsep sewa dilanjut beli untuk yang terhambat dengan adanya BI Checking, maka diperlukan skema baru agar supaya calon debitur dapat segera menempati hunian yang diminatinya walaupun masih dalam posisi berkesulitan dengan kredit rating/ bi-checkingnya, skema tersebut bisa dengan proses sewa dulu untuk kemudian membeli hunian tersebut dengan KPR (usunami) setelah dapat memperbaiki kredit ratingnya dan memang dianggap mempunyai kapasitas yang mumpuni dari segi pendapatannya. Untuk pelaksanaan tersebut tentu harus adanya payung hukum lebih kuat dari pemerintah yang mendasari peran BPJS Ketenagakerjaan atau LKNB lainnya dalam berperan aktif menyelesaikan masalah defisit perumahan dengan skema sewa beli.

Kata Kunci : BPJS Ketenagakerjaan, Penyediaan Perumahan Bagi MBR, Sewa-Beli

A. Pendahuluan

Abraham Mashlow dalam teori tentang kebutuhan membagi kebutuhan manusia ke dalam 5 (lima) kelompok besar, yakni¹ *Physical Needs, Safety Needs, Social Needs, Esteem Needs, dan Self Actualization*.

Kebutuhan atas rumah atau tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar (sandang, pangan, dan papan). Tidak ada logika, sistem perilaku maupun yang menolak dalil bahwa rumah atau tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar manusia tanpa memandang status dan strata sosial. Konsep inilah yang dijelaskan secara akurat dalam konsideran “Menimbang” huruf a UU No. 1/2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman². Secara yuridis konstitusional, kebutuhan akan rumah juga menjadi hak konstitusional sebagaimana telah diatur pada Pasal 28 H ayat (1) UUD 1945³. Aturan dasar ini

kemudian juga diperjelas dalam Pasal 40 UU No.39/1999 mengenai Hak Asasi Manusia⁴. Pengaturan tentang kehidupan yang layak termasuk memiliki rumah sebagai hunian ternyata tidak hanya diatur dalam aturan yang bersifat nasional semata, melainkan juga dalam berbagai instrument hukum internasional⁵.

Sebagai kebutuhan dasar, maka hak atas rumah harus diberikan sebagai hak yang harus diberikan secara layak dan terjangkau. Sehingga dengan demikian, pemenuhan hak dalam memiliki rumah sebagai hunian tidak memperkenankan adanya pembatasan atau hal dalam bentuk lain adalah diskriminasi terhadap subjek hukum atau kelompok tertentu. Konsep “keadilan dan pemerataan” ini sejalan sebagaimana tertuang dalam Pasal 2 huruf b UU No. 1/2011 tentang

¹ Slamet Santoso, *Teori-Teori Psikologi Sosial*, (Bandung: Refika Aditama, 2010), hal. 111-112

² Konsideran “Menimbang” huruf a UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyatakan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir batin, bertempat tinggal...yang merupakan kebutuhan dasar manusia...

³ Pasal 28 H ayat (1) UUD 1945 menyatakan, “Setiap orang berhak untuk hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapat

lingkungan yang sehat,serta berhak memperoleh layanan kesehatan”.

⁴ Pasal 40 UU No. 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia, “Setiap orang berhak bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak”.

⁵ Hak atas standar hidup yang layak termasuk perumahan termasuk dalam hak atas ekonomi, sosial, dan budaya, dimana Indonesia telah meratifikasi Kovenan Internasional tentang Hak Ekosob (International Covenant on Economic, Social, and Cultural Right) dengan UU No. 11 Tahun 2005 Tentang Pengesahan International Covenant on Economic, Social, and Cultural Right).

Perumahan dan Kawasan Permukiman⁶. Terkait dengan pemenuhan hak atas rumah sebagai hunian, maka tugas negara (*state obligation*) sebagai negara hukum tidak hanya selesai dengan membuat regulasi atau peraturan perundang-undangan semata, namun secara keseluruhan negara bertugas secara utuh untuk melaksanakan (*to enforce*), memajukan (*to promote*), bahkan terikat untuk menghargai (*to respect*). Dalil ini bersesuaian dengan Pasal 28 I ayat (4) UUD 1945⁷.

Konsep negara hukum yang diemban oleh UUD 1945 ini juga mengandung makna bahwa negara bertugas untuk menyelenggarakan kesejahteraan umum, dimana negara juga dituntut untuk melakukan campur tangan mengurus kesejahteraan rakyat dalam bidang hukum sosial, politik, ekonomi, budaya, lingkungan hidup, serta pertahanan dan keamanan⁸. Kewenangan negara untuk menjalankan tugasnya sebagai “Negara Paripurna” ini sejalan dengan Pertimbangan Mahkamah Konstitusi dalam Perkara Nomor 002/PUU-I/2003 Jo Putusan Nomor 36/PUU-X/2012⁹.

Untuk mengurangi berbagai kekurangan yang dimiliki oleh UU No. 1/2011 mengenai Perumahan, Kawasan Permukiman termasuk untuk mengurangi

backlog atas perumahan yang dipastikan akan semakin meningkat dari tahun ke tahun, terdapat cara yang dapat dilakukan untuk memastikan negara telah menjalankan fungsinya untuk melaksanakan pembangunan perumahan rakyat (rumah umum bagi MBR), diantaranya adalah melalui sistem Sewa Beli dan Tabungan Perumahan Rakyat.

Jika salah satu hambatan pemenuhan perumahan rakyat oleh Pemerintah bagi MBR adalah harga kurangnya kemampuan untuk melakukan pembayaran uang muka perumahan karena keterbatasan penghasilan. Pasal 1 ayat (24) UU Perumahan dan Kawasan Permukiman tidak memberikan penjelasan yang akurat tentang definisi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, namun hanya menggambarkan bahwa “Masyarakat Berpenghasilan Rendah adalah masyarakat yang mengalami keterbatasan dayabeli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah”. Namun terhadap kriteria penghasilan agar dapat digolongkan MBR tidak disebut secara spesifik.

Menurut Lewis (1984 dalam Suparlan), masyarakat berpenghasilan rendah adalah kelompok masyarakat yang mengalami tekanan ekonomi, sosial, budaya, dan politik dalam waktu lama dan dapat menimbulkan budaya miskin. Sedangkan *Asian Development Bank*, masyarakat berpenghasilan rendah adalah masyarakat yang tidak memiliki akses dalam menentukan keputusan yang menyangkut kehidupan mereka, secara sosial mereka tersingkir dari institusi masyarakat, rendahnya kualitas hidup, buruknya etos kerja dan pola pemikiran mereka, serta lemahnya akses mereka pada aset lingkungan misalnya air yang bersih dan listrik. Sedangkan berdasarkan Pasal 1 ayat (4) Permenpera No. 5/Permen/M/2007 dijelaskan bahwa MBR ialah rumah tangga/ keluarga termasuk perorangan baik berpenghasilan tetap ataupun tidak tetap, baru pertama kalinya memiliki rumah, belum pernah

⁶ Pasal 2 huruf b UU No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menyatakan, “Perumahan dan Kawasan Permukiman diselenggarakan dengan berlandaskan keadilan dan pemerataan”

⁷ Pasal 28 I ayat (4) UUD 1945 yang menyatakan, “Perlindungan, pemajuan, penegakan, dan pemenuhan hak asasi manusia adalah tanggungjawab negara, terutama pemerintah”.

⁸ Maria Farida Indriati S, “Ilmu Perundang-undangan (1) – Jenis, Fungsi dan Materi Muatan”, Penerbit Kanisius, 2007, Jakarta, hal 1.

⁹ Putusan Mahkamah Konstitusi No.002/PUU-I/2003 dan Putusan Mahkamah Konstitusi No. 36/PUU-X/2012 yang menyatakan bahwa rakyat secara kolektif dikonstruksikan oleh UUD 1945 memberi mandat kepada negara untuk mengadakan kebijakan (*beleid*), dan tindakan pengurusan (*bestuursdaad*), pengaturan (*regelendaad*), pengelolaan (*beheersdaad*) dan pengawasan (*toezichthoudensdaad*).

memanfaatkan subsidi perumahan yang memiliki penghasilan perbulan Rp. 2.500.000,-(dua juta lima ratus ribu rupiah)¹⁰.

Bagi MBR, fungsi rumah hanyalah fungsi fisiologis semata (sebagai tempat berlindung dari binatang, cuaca, dan lain sebagainya), sedangkan fungsi lainnya sebagai fungsi keamanan, sosial, status, dan aktualisasi diri belum dapat terpenuhi.

Konsep sewa-beli pada dasarnya bukanlah sebuah konsep baru dalam dunia pembiayaan. Sewa-beli adalah *lease*, yakni perjanjian sewa menyewa, biasanya mengenai pertanahan, gedung, dan peralatan modal dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran sewa berkala, termasuk kewajiban pemilik atas pajak, penyusutan, dan asuransi, dimana pada akhir masa sewa, penyewa akan diberikan opsi untuk membeli barang tersebut. Konsep sewa-beli pada pembiayaan atau kredit perumahan akan memberi kontribusi positif untuk menanggulangi ketidak mampuan masyarakat berpenghasilan rendah untuk memenuhi uang muka rumah.

Sewa-beli memberi kesempatan bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk melakukan pembayaran uang muka yang dianggap sebagai uang sewa selama jangka waktu tertentu, untuk kemudian segera setelah masa sewa berakhir, masyarakat berpenghasilan rendah selaku penyewa dapat meneruskan proses kepemilikan rumah dengan sistem Kredit Pemilikan Rumah. Selama masa sewa, MBR juga memiliki kesempatan untuk menyelesaikan seluruh kewajibannya (hutang yang tercatat dalam sistem perbankan), sehingga MBR tidak lagi

memiliki hambatan untuk melakukan proses KPR umum.

Untuk menjalankan mekanisme sewa-beli (pra proses KPR umum) memang dibutuhkan peran serta pihak ketiga selain pengembang dan MBR seperti Jamsostek, Taperum, Koperasi, Credit Union, Yayasan Kesejahteraan Pendidikan dan Perumahan, atau lembaga independent sejenis lain yang memiliki kapasitas sebagai pemberi talangan kepada pengembang.

Proses penyelenggaraan Penyediaan Rumah dengan model yang melibatkan pihak ketiga memang telah dilakukan oleh berbagai pihak misalnya oleh BPJS Ketenagakerjaan, Setelah resmi kerjasama dengan BTN sebagai penyalur, BPJS Ketenagakerjaan saat ini kerjasama dengan DPP REI, guna saling memberikan dorongan dalam kegiatan penyediaan rumah bagi peserta BPJS Ketenagakerjaan.

Program tersebut merupakan terobosan dari BPJSTK untuk mempercepat penyelenggaraan Fasilitas Pembiayaan Perumahan Pekerja dengan bekerjasama dengan organisasi pengembang perumahan Real Estat Indonesia (REI). Dalam Nota Kesepahaman tersebut, kedua pihak memiliki tugas mensosialisasikan pada seluruh peserta BPJSTK fasilitas pembiayaan bagi peserta dan penyediaan rumah oleh anggota dari REI.

Dalam pelaksanaannya, proses tersebut banyak terhambat oleh berbagai persoalan diantaranya yang paling sering terjadi adalah selain dari belum adanya aturan yang jelas dalam penyelenggaraan perumahan melalui pihak ketiga seperti di atas, masalah BI Checking juga adalah masalah yang paling sering menjadi hambatan sehingga masyarakat tidak memenuhi syarat dalam menggunakan fasilitas Keredit Rumah.

Sehubungan dengan hal tersebut, Konsep sewa-beli menjadi konsep yang dapat dikembangkan dalam usaha pemenuhan kebutuhan rumah dikalangan MBR. namun dalam pelaksanaannya

¹⁰ Permenpera No 5/Permen/M/2007 diterbitkan untuk menggantikan Permenpera No. 5/Permen/M/2005 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR/KPRS Bersubsidi, dan Permenpera No. 5/Permen/M/2006 tentang Pembangunan/Perbaikan Perumahan Swadaya Melalui Kredit/Pembiayaan Mikro dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan;

diperlukan sebuah dasar hukum yang dapat lebih implementatif, untuk itu dalam kajian ini berjudul “Optimalisasi Peran BPJSTK Dalam Percepatan Penyediaan Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah dengan Pengembangan Sistem Sewa-Beli” Selanjutnya penelitian ini berupaya untuk mengkaji beberapa identifikasi masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana peran BPJSTK dalam percepatan penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah?
2. Bagaimana optimalisasi peran BPJSTK dalam mengatasi defisit perumahan rakyat ?

METODE PENELITIAN

Bentuk penelitian yang digunakan peneliti adalah deskriptif dengan pendekatan kualitatif. memusatkan perhatian terhadap persoalan atau fenomena yang terjadi atau ada saat penelitian dilakukan atau bersifat aktual, yang berikutnya menggambarkan fakta-fakta tentang masalah yang diselidiki sebagaimana keadaannya yang diiringi dengan interpretasi rasional yang akurat. Berdasarkan pemahaman diatas, maka penelitian ini menjelaskan fakta-fakta yang telah dikumpulkan terkait dengan objek penelitian untuk kemudian dianalisa kebenarannya sesuai dengan data yang diperoleh. Adapun metode pada penelitian tesis ini digunakan pendekatan hukum Yuridis Normatif dalam mencari data pustaka yang merupakan data dasar penelitian yang digolongkan sebagai data sekunder. Selain itu juga memakai pendekatan yuridis sosiologis dalam melakukan pencarian data pelengkap sebagai data primer.

B. Peran BPJS Ketenaga Kerjaan untuk Mengatasi Backlog Perumahan

Hak dan Kewajiban Tenaga Kerja telah diatur dalam UU No.13 tahun 2001 dan turunan peraturan perundang-undangannya. Akan tetapi, pengaturan

mengenai hak pekerja atas rumah tidak diatur secara jelas oleh Undang-Undang tersebut. Yang diatur dalam UU tersebut hanya mengenai jaminan perumahan pada saat pekerja dikenakan Pemutusan Hubungan Kerja. Dengan demikian, pengaturan dalam Tabungan perumahan untuk Pekerja diperlukan untuk menjamin kesejahteraan pekerja dan akses pekerja terhadap rumah, sehingga tidak dikhawatirkan pekerja yang tidak hidup layak atas rumah yang ditinggali oleh pekerja dan keluarga pekerja. Jaminan Sosial seharusnya melingkupi hak-hak atas rumah karena rumah merupakan kebutuhan yang dasar dan hak azasi yang dilindungi oleh Undang-Undang. Namun, jaminan sosial tersebut tidak dimasukkan kedalam kategori iaminan sosial.

Selain pemerintah, lembaga lain yang menyiapkan skema pembiayaan perumahan. Salah satunya adalah BPJSTK yang menyiapkan paket KPR 20 ribu peserta yang aktif BPJSTK beserta pegawainya. Bagi peserta aktif yang telah terdaftar minimal satu tahun, dapat kesempatan fasilitas KPR dengan bunga 6%fix untuk 15 tahun. BPJSTK menargetkan bisa menyalurkan 20 ribu pada tahun 2017. Kami memperkirakan berbagai kebijakan tersebut akan berpengaruh positif tapi memerlukan waktu.¹¹

Jika dilihat ketentuan-ketentuan dalam bidang ketenagakerjaan tidak adanya aturan yang mewajibkan pada perusahaan untuk menyediakan perumahan bagi pegawainya, sehingga keterkaitan langsung antara RUU TPR (Tabungan Perumahan Rakyat) dengan UU Ketenagakerjaan menjadi tidak begitu jelas. Akan tetapi jika dibaca dalam ketentuan Pasal 156 UU Ketenagakerjaan maka dalam hal Pemutusan Hubungan Kerja maka ada kewajiban dari Pengusaha untuk menjamin perumahan sesuai dengan pesangon yang diberikan.

¹¹ <http://www.bankmandiri.co.id/indonesia/eriview-pdf/PLPR45324724.pdf> Industry | Update, Volume 2, January 2017

Dalam ayat (1) dan ayat (4) pasal 156 dinyatakan bahwa:

(1) “Dalam hal terjadi pemutusan hubungan kerja, pengusaha diwajibkan membayar uang pesangonnya dan atau uang penghargaan semasa kerja serta uang penggantian atas hak seharusnya diterima.”

(4) “Uang penggantian atas hak yang semestinya diterima sebagaimana dimaksudkan dalam ayat (1) mencakup:

1. cuti tahunan yang belum diambil dan/atau belum gugur;
2. biaya atau transport pulang untuk pekerja/ buruh dan keluarga ketempat pekerja/ buruh diterima bekerjanya;
3. pengganti perumahan juga pengobatan dan perawatan ditetapkan 15% (lima belas perseratus) dari nominal pesangon dan/ atau uang penghargaan masakerja bagi yang memenuhi syarat;
4. hal- hal lain yang ditetapkan dalam sebuah perjanjian, peraturan dari perusahaan atau juga perjanjian kerja bersama.”

Ketentuan Umum UU Jaminan Sosial Tenaga Kerja Pasal 1 ayat (1):Jaminan Sosial Tenaga Kerja adalah sbuah perlindungan untuk tenaga kerja berbentuk santunan berupa uang untuk pengganti sebagian dari penghasilan yang hilang atau berkurang dan pelayanan sebagai akibat kejadian atau kondisi yang dialami oleh tenaga kerja seperti kecelakaan kerja, sakit , hamil, bersalin, hari tua, dan meninggal dunia. Dalam UU Jaminan Sosial Tenaga Kerja tidak diatur mengenai pemberian tunjangan perumahan bagi pekerja. Lingkup jaminan sosial tenaga kerja meliputi:

1. Jaminan Kecelakaan Kerja;
2. Jaminan Kematian;
3. Jaminan pada Hari Tua, dan
4. Jaminan Pemeliharaan Kesehatan.

Jaminan Sosial Tenaga Kerja merupakan sebuah usaha perlindungan untuk Tenaga Kerja di sebuah Perusahaan yang kewajibannya berupa

iuran yang dibayarkan oleh Perusahaan kepada Jaminan Sosial Tenaga Kerja. Oleh sebab itu, Jaminan Sosial Tenaga Kerja dibuat berdasarkan UU karena terjadi pengambilan dana masyarakat yang dilakukan oleh Lembaga Non Bank.

Meski demikian, BPJSTK saat ini turut ambil peran dalam penyelesaian krisis perumahan, hal tersebut bisa kita lihat banyak berbagai pelayanan tambahan dari BPJSTK dalam membantu pesertanya untuk dapat memiliki rumah dengan sekema-skema yang ditawarkan seperti Fasilitas Pembiayaan Perumahan Pekerja (FPPP).

Adanya kerjasama BPJSTK dengan REI dilakukan untuk mempercepat implementasi penyaluran Fasilitas Pembiayaan Perumahan Pekerja (FPPP), program FPPP merupakan bagian dari Manfaat Tambahan yang diatur pada Permenaker No 35/2016 mengenai Cara Pemberian, Persyaratan, dan Jenis Manfaat Layanan Tambahan dalam JHT.

Peserta dapat mengajukan pembiayaan rumah melalui Program MLT ini dengan ketentuan : rumah yang diajukan adalah rumah pertama, peserta aktif dalam minimal 3 program BPJSTK, yaitu Jaminan hari tua (JHT), Jaminan keselamatan kerja (JKK), dan Jaminan kematian (JKm), Jangka waktu maksimal kredit 20 tahunan, sementara untuk jangka waktu pinjaman Uangmuka Perumahan didasarkan pada ketentuan-ketentuan yang ditetapkan, dengan batasan maksimal 15 tahun.

Dalam hal hitungan suku bunga mengacu pada ketentuan-ketentuan yang ditetapkan BI Repo Rate (RR). Khusus untuk KPR non-subsidi dan /atau pinjaman uang muka, peserta dikenakan suku bunga BI RR dan ditambah 3% per tahunnya dengan sistem anuitas tahunan sebgaimana perhitungan Bank kerjasama. Sementara bunga kredit rumah subsidi mengacu pada ketentuan yang telah ditetapkan oleh pemerintah,

yakni 5%, juga dari sistem anuitas tahunan pada Bank kerjasama.¹²

Para pengembang dari anggota REI yang membangun juga mendapatkan program atau fasilitas pembiayaan Kredit Konstruksi dengan suku bunga rendah yaitu suku bunga BI RR ditambah 4% per tahun. Dengan fasilitas tersebut diharapkan, pengembang akan lebih semangat membangun perumahan yang diperuntukan bagi peserta BPJSTK.

Kerjasama dengan DPP REI merupakan wujud keseriusan BPJSTK dalam mendorong pekerja mendapatkan rumah yang layak serta terjangkau juga mendukung program sejuta rumah dari Pemerintah. BPJSTK juga dalam usaha memperluas jaringan pembiayaan dengan melalui perbankan milik negara termasuk BPD dengan maksud akses fasilitas pembiayaan perumahan bisa dinikmati oleh pekerja atau masyarakat sebanyak-banyaknya.

Persyaratan untuk peserta BPJSTK agar dapat menikmati program MLT adalah:

1. Telah aktif minimal selama 1 tahun;
2. Perusahaan tempat kerja tertib secara administrasi dan iuran juga tidak berstatus Perusahaan Daftar Sebagian (PDS) upah maupun tenaga kerja;
3. Belum mempunyai rumah sendiri;
4. Untuk renovasi rumah, hanya untuk rumah atas nama pekerja itu sendiri.
5. Telah lolos verifikasi kredit dari bank penyalur yang bekerja sama seperti dengan Bank BTN untuk penyaluran fasilitas pinjaman ini.

Program KPR bagi MBR maksimal adalah 99% dari total harga, sementara bagi kategori non-MBR maksimalnya adalah 95% dari harga yang tidak lebih dari Rp 500 juta. Adapun fasilitas PRP untuk renovasi rumah yaitu sebesar Rp 50 juta. Patokan besarnya bunga pembiayaan rumah dan KPR

dirujuk pada Bank Indonesia *Reverse Repo* (BI RR), adapun rincian sebagai berikut¹³:

1. Jenis KPR subsidi/ untuk MBR, bunga 5 persen. Untuk jenis pinjaman non-MBR bunganya sebesar BI RR ditambah 3 persen selama waktu 20 tahun.
2. Jenis PUMP subsidi/ untuk MBR, bunga sebesar BI RR tambah 3 persen dengan waktu tidak boleh lebih dari 15 tahun. Sementara bagi non-MBR tidak memperoleh PUMP berdasarkan PBI.
3. Jenis pinjaman untuk Renovasi Perumahan, bunga BI RR ditambah 3 persen dengan waktu 10 tahun.
4. Jenis pinjaman Kredit Konstruksi, bunga BI RR ditambah 4% dengan maksimal pinjaman 80% dari RAB selama 5 tahun.

Tingkat bunga semua jenis pinjaman perumahan ini berlaku sepanjang waktu pinjaman. Jadi tidak seperti bunga KPR diluaran yang mungkin murah pada tahun-tahun awal, tetapi kemudian naik drastis di tahun berikutnya.

Saat ini dengan menjadi peserta BPJSTK, masyarakat tidak hanya menerima manfaat berupa jaminan hari tua (JHT), jaminan kecelakaan kerja, dan lain-lain, akan tetapi peserta mendapat kemudahan membeli rumah dengan memanfaatkan kepesertaan BPJSTK. Fasilitas terbaru ini merupakan manfaat layanan tambahan BPJSTK kepada peserta. Ada 4 manfaat yang bisa dinikmati oleh peserta BPJSTK, yaitu KPR BPJSTK, fasilitas pinjaman uang muka (PUMP), pinjaman renovasi rumah (PRP) dan pinjaman konstruksi untuk para pengembang properti.



¹² <https://finance.detik.com/properti/3491084/bpjs-ketenagakerjaan-gandeng-rei-percepat-pembangunan-rumah-pekerja>

¹³ <http://ekonomi.kompas.com/read/2017/02/27/09000726/ini.syarat.ajukan.kpr.dp.1.persen.di.bpjs.ketenagakerjaan>

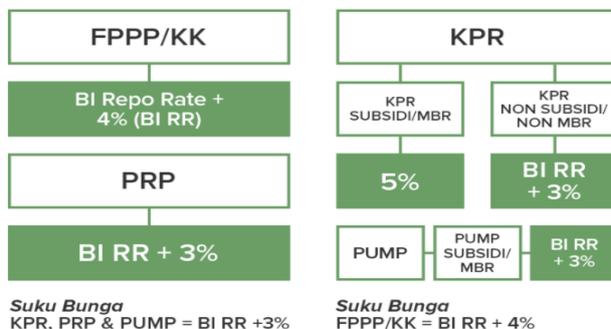
Sumber: Data BPJS Ketenagakerjaan

Dari bagan di atas peserta BPJSTK dapat memanfaatkan berbagai pelayanan di atas, Yakni, fasilitas pembiayaan perumahan pekerja (FPPP) atau bisa juga disebut KPR BPJSTK, kredit konstruksi (KK), Pinjaman Uang Muka Perumahan (PUMP), Pinjaman Renovasi Perumahan (PRP). Terlihat juga bahwa BPJSTK memberikan 2 jenis KPR BPJSTK. Yaitu, KPR subsidi yang diperuntukan MBR dan KPR non subsidi untuk kelompok di luar kategori MBR.

Dengan menggunakan kepesertaan BPJSTK, peserta bisa memperoleh KPR dengan bunga lebih murah dibandingkan bunga produk KPR di pasar. Untuk jenis KPR BPJS Ketenagakerjaan subsidi, misalnya, peserta bisa memperoleh bunga 5% per tahun, sedangkan untuk jenis KPR BPJS Ketenagakerjaan non subsidi bisa mendapatkan bunga dengan rumus BI Repo Rate + 3%. Bila sekarang tingkat BI RR sebesar 4,75%, maka bunga KPR BPJSTK nonsubsidi yang bisa digunakan oleh peserta BPJSTK di luar kategori MBR, adalah 7,75%. Dan itu masih terhitung murah dibandingkan rata-rata bunga KPR di pasar umum.

Berikut ini info grafik yang memuat besar bunga yang ditawarkan oleh fasilitas KPR BPJS Ketenagakerjaan mulai tahun 2017.

SUKU BUNGA KPR, PRP, PUMP & FPPP/KK



Sumber: BPJS Ketenagakerjaan

Berikut ini alur proses pengajuan fasilitas pinjaman perumahan dari BPJS

Ketenagakerjaan, termasuk untuk KPR BPJSTK:



Sumber: BPJS Ketenagakerjaan

Fasilitas KPR dari BPJS Ketenagakerjaan mematok persyaratan terkait maksimal pinjaman yang diberikan, jangka waktu, dan jumlah uang muka yang harus dipenuhi.

Syarat KPR dari BPJS Ketenagakerjaan yang bersubsidi adalah:

- Jumlah pinjaman adalah Rp 120 juta hingga Rp 190 juta (harga rumah maksimal sekitar Rp 200 juta per unit);
 - Tingkatan suku bunga 5% sepanjang masa kredit;
 - Menyiapkan uang muka minimal 1% dari harga rumah;
 - Lama masa pinjaman 20 tahun
- Syarat KPR BPJSK Nonsubsidi:
- Maksimal harga rumah adalah Rp 500 juta;
 - Tingkat dari suku bunga BI RR plus 3% (Per April 2017, kurang lebih di kisaran 7,75%);
 - Menyiapkan uang muka minimal adalah 5% dari total harga rumah;
 - Lama waktu pinjaman 20 tahun;

Selain memfasilitasi KPR BPJSTK, peserta dari BPJS Ketenagakerjaan bisa memanfaatkan fasilitas pinjaman uang muka KPR. Pinjaman uang muka yang diberikan maksimal 50 juta rupiah dengan waktu maksimal 15 tahun. Pinjaman ini dikhususkan bagi kalangan yang berhak memperoleh subsidi. Bunga pinjaman untuk fasilitas utang ditentukan BI RR plus 3%. apabila sekarang tingkat BI RR di kisaran

4,75%, maka bunga pinjaman sekarang berkisar 7,75%.

Secara umum, untuk persyaratan memperoleh bantuan uang muka ini tidak terlalu jauh berbeda dengan persyaratan KPR BPJSTK. Karena program ini terkait dengan Program Sejuta Rumah dari pemerintah, oleh karena itu salah satu syarat utamanya adalah segala fasilitas terkait pemilikan perumahan ini dikhususkan bagi mereka yang belum mempunyai rumah. Selain itu cara pengusulan juga sama dengan KPR BPJSTK.

Sebagai gambaran, produk pinjaman uang muka di BTN, dengan persyaratan sebagai berikut:

- Jangka waktu cicilan jenis pinjaman uang muka selama 15 tahun dan tidak melebihi jangka waktu Kredit Pemilikan Rumah atau Kredit Pemilikan Apartemen
- Maksimal kredit yang diberikan bergantung pada besar penghasilan debitur, dengan ketentuan sebagai berikut: Penghasilan di bawah Rp 5 juta, plafon dari kredit maksimal adalah Rp 20 juta, penghasilan diantara Rp 5 juta sampai Rp 10 juta /bulan, plafon maksimal Rp 35 juta bagi yang berpenghasilan Rp 10 juta, dan plafon kredit maksimal Rp 50 juta.

Sejauh ini peran BPJSTK memang sudah sangat baik dengan dua skema KPR dan Skema pelayanan lain terkait perumahan. Tentunya akan sangat baik jika peran BPJS TK ini dapat di optimalkan dengan lebih baik lagi sesuai dengan berbagai fenomena dan fakta sosial yang terjadi dimasyarakat.

C. Optimalisasi Peran BPJS Ketenagakerjaan Dalam Mengatasi Defisit Perumahan Rakyat

Keikutsertaan BPJSTK dalam mengatasi defisit perumahan sangat potensial, dimana posisi BPJSTK sebagai badan yang pengelola jaminan sosial yang berhubungan langsung dengan masyarakat melalui perusahaannya, BPJS juga memiliki kemampuan permodalan yang dianggap

mampu melakukan peran sebagai lembaga keuangan non bank yang membantu penyelesaian defisit perumahan.

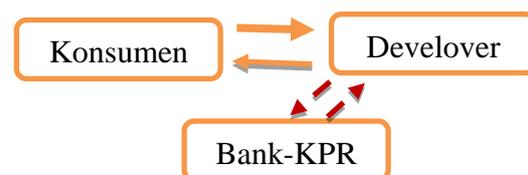
Skema pada bahasan di atas yang telah ditawarkan oleh BPJSTK memang sudah sangat membantu penyelesaian masalah defisit perumahan, akan tetapi saat ini fakta dan fenomena yang ada di masyarakat yang masih belum terselesaikan adalah bahwa masyarakat berpenghasilan rendah banyak memiliki hambatan dalam proses KPR karena harus berhadapan dengan BI Checking.

Pada bahasan ini akan dibahas model atau konsep sewa beli yang dapat dijadikan solusi Untuk mendukung suksesnya program pembangunan sejuta rumah oleh pemerintah (700 ribu rumah subsidi dan 300 ribu komersil) maka diperlukan skema baru agar supaya calon debitur dapat segera menempati hunian yang diminatinya walaupun masih dalam posisi berkesulitan dengan kredit rating/ bi-checking nya, dengan cara melalui proses sewa dulu untuk kemudian membeli hunian tersebut dengan KPR (usunami) setelah dapat memperbaiki kredit ratingnya namun tentunya harus secara mendasar mempunyai kapasitas yang mumpuni dari segi pendapatannya bagi masyarakat yang terhambat BI Checking. Selanjutnya diharapkan dapat menjadi langkah bagi optimalisasi peran BPJSTK dalam usaha mengatasi defisit perumahan. Berikut adalah model sewa beli KPR :

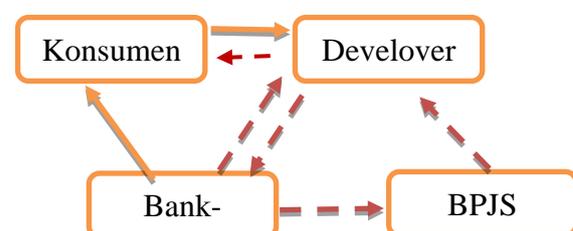
1. Model K-D



2. Model KDB



3. Model KDBB



*Keterangan:
Dokumen*

 : Alur
 : Dana

Berikut adalah Timeline specific proses dari pemesanan awal samapai dengan selesai kredit:

1. Debitur memilih pada saat pameran atau ikan ditayangkan.
2. Debitur mendatangi kantor pemasaran atau memesan saat pameran belansung, biasanya pada akhir periode pameran karena pada awal pameran, debitur mengumpulkan data melalui brosur untuk menentukan pilihan ; seringkali setelah melaksanakan kunjungan ke lokasi.
3. Proses pemesanan unit dimulai dengan menandatangani Surat Pesanan Rumahsusun (SPR) ,disertai dengan pembayaran Uang Tanda Jadi (UTJ) besarnya antara 500ribu sd 1 jt rupiah untuk Rumah berSubsidi (RS)
4. Selanjutnya adalah 'BI-checking' yang sebenarnya adalah kredit checking dari calon debitur apakah layak untuk mendapatkan Kredit Pemilikan Rumah berSubsidi (KPR-S)
5. Apabila kedit checking calon debitur tidak bermasalah , maka dilanjutkan dengan tahap :
 - Pengumpulan berkas yang disyaratkan oleh Bank Pemberi KPR-S.
 - Pembayaran cicilan uang muka pertama, biasanya cicilan uang muka dilaksanakan selama 6-8 x yang berjarak 1 bulan, dengan batasan sebesar Rp 2 juta per bulan
6. Selama cicilan uang muka berlangsung, pengembang dapat membangun unit hunian/rumah yang dipesan sesuai dengan jadwal agar dapat di KPR kan saat rumah/unit hunian rampung dibangun dan siap digunakan.

7. Biasanya Bank melaksanakan konfirmasi final menjelang AKAD KOR terhadap perusahaan calon Debitur , bahwa , calon debitur masih tetap berkerja di perusahaan tersebut.
8. Bank pemberi KPR juga melakukan Laporan Pemeriksaan Akhir (LPA) untuk mencegah terjadinya AKAD KPR yang tidak sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan pada SPR antara Calon Debitur & Pengembang.

D. Kesimpulan

Setelah melakukan pembahasan, maka berikut adalah kesimpulan yang menjadi jawaban atas rumusan masalah:

1. Peran BPJS Ketenagakerjaan Dalam Percepatan tersedianya perumahan bagi MBR telah digulirkan bagi pesertanya melalui beberapa program seperti fasilitas pinjaman untuk uang muka (PUMP), pinjaman bagi renovasi rumah (PRP) dan pinjaman konstruksi bagi pengembang properti. Program tersbut tentunya akan sangat membantu pemerintah dalam menyelesaikan persoalan defisit perumahan meski belum ada payung hukum yang kuat dan belum merangkul keseluruhan masyarakat bangsa Indonesia karena masih terbatas pada peserta BPJS Ketenagakerjaan.
2. Optimalisasi Peran BPJSTK dalam mengatasi defisit perumahan rakyat dapat dilakukan dengan adanya penguatan payung hukum dari pemerintah dan beberapa kemudahan termasuk penerapan konsep sewa beli bagi masyarakat yang terhambat dengan adanya BI Checking. Untuk mendukung suksesnya program pembangunan sejuta rumah oleh pemerintah (700 ribu rumah subsidi dan 300 ribu komersil) maka diperlukan skema baru agar supaya calon debitur dapat segera menempati hunian yang diminatinya walaupun masih dalam posisi berkesulitan dengan kredit rating/ BI-checking nya, dengan

cara melalui proses sewa dulu untuk kemudian membeli hunian tersebut dengan kpr(usunami)setelah dapat memperbaiki kredit ratingnya namun

tentunya harus secara mendasar mempunyai kapasitas yang mumpuni dari segi pendapatannya.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Abdul Khakim, Pengantar Hukum Ketenagakerjaan Indonesia, Jakarta : Citra Aditya Bakti 2003
- Agusmidah, Hukum Ketenagakerjaan Indonesia. Bogor:Penerbit Ghalia Indonesia. 2010
- J. Satrio. Hukum Perjanjian. Bandung : Alumni. 1992.
- Kansil C.S.T. dan Cristine S.T. dalam Syamsah, Kedudukan Pengadilan Pajak Dihubungkan dengan Sistem Peradilan Di Indonesia, Cet. Pertama, Unida Press, Bogor 2010
- Lawrence M. Friedman dalam Esmi Warasih, *Pranata Hukum, Sebuah Telaah Sosiologis*, Semarang: PT. Suryandaru Utama, 2005
- Manulang, Sendjun, Pokok-Pokok Hukum Ketenagakerjaan Indonesia, Jakarta, 1990
- Maria Farida Indriati S, “Ilmu Perundang-undangan (1) – Jenis, Fungsi dan Materi Muatan”, Penerbit Kanisius, Jakarta,2007
- Mariam Darus Badruzaman. KUH Perdata buku III tentang Hukum Perikatan dengan Penjelasan. Bandung; Alumni. 1983
- Penjelasan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2004 tentang Sistem Jaminan Sosial Nasional
- Purnadi Purbacaraka dan Soerjono Soekanto,*Sendi-Sendi Ilmu Hukum dan Tata Hukum*, Bandung: Alumni,1982
- Romli Attasasmita, “Teori Hukum Integratif – Rekonstruksi Terhadap Teori Hukum Pembangunan dan Teori Hukum Progresif”, Genta Publishing, Yogyakarta, 2012.
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 1982
- Slamet Santoso, *Teori-Teori Psikologi Sosial*, Bandung: Refika Aditama, 2010
- Utrecht, E, Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia, Cet. Ke-4 FPHM Universitas Negeri Padjadjaran, Bandung, 1960
- Wiwiho Soedjono, 2000, Hukum Perjanjian Kerja, Bina Aksara, Jakarta, hlm. 41
- Yusuf Subkhi, Perlindungan Tenaga Kerja Alih Daya (Outsourcing) Perspektif Undang-Undang No. 13 Tahun 2003 tentang Ketenaga Kerjaan dan Hukum Islam, Malang: UIN Maliki Malang, 2012
- Zaeni Asyhadie, Aspek-Aspek Hukum Jaminan Sosial Tenaga Kerja di Indonesia, Rajawali Pers, Mataram. 2007
- Zainal Asikin et.al, Dasar-Dasar Hukum Perburuhan, Rajawali Pers, Jakarta, 2012

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

UUD 1945

UU No. 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia,

UU No. 11 Tahun 2005 Tentang Pengesahan International Covenant on Economic, Social, and Cultural Right).

UU No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Permenpera No 5/Permen/M/2007 diterbitkan untuk menggantikan Permenpera No. 5/Permen/M/2005 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR/KPRS Bersubsidi, dan Permenpera No.

- 5/Permen/M/2006 tentang Pembangunan/Perbaikan Perumahan Swadaya Melalui Kredit/Pembiayaan Mikro dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan;
- Permenpera No. 5/Permen/M/2007 tentang Tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPRS/KPRS Mikro Bersubsidi
- Permenpera No. 4 Tahun 2010 tentang Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Dengan Dukungan Bantuan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan.
- Peraturan Dirjen Perbendaharaan Nomor Per-62/PB/2011 tentang Tata Cara Pencairan Dana Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah;
- Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi No. 34/KP/II/80 tentang Perizinan Kegiatan Sewa Beli, Jual Beli dengan Angsuran dan Sewa, Pasal 1 Huruf a.
- Putusan Mahkamah Konstitusi No.002/PUU-I/2003 dan Putusan Mahkamah Konstitusi No. 36/PUU-X/2012
- Putusan Perkara No. 14/PUU-XII/2012 tentang Uji Materil Pasal 22 ayat (3) UU No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

C. DOKUMEN DAN JURNAL

- Badan Pusat Statistik, "Laporan Bulanan Data Sosial Ekonomi", Edisi 20, Januari 2012
- Harian *Kompas*, berjudul "Target Rumah Rakyat Direvisi Lagi", 6 Agustus 2012, sebagaimana dikutip dari <http://bola.kompas.com/read/2012/08/06/02565916/Target.Rumah.Rakyat.Direvisi.Lagi>;
- Jimly Ashidique, *Hak konstitusional perempuan dan penegakannya*, makalah Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia.
- Jurnal Hugmagz "Menjamin Hak Bermukim bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah" dalam <http://www.tataruangpertanahan.com/pdf/pustaka/artikel/20.pdf>
- Ketentuan Pedoman Teknis Rumah Sederhana Sehat (Rs. Sehat) yang ditetapkan berdasarkan Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 403/KPTS/M/2002. Kebutuhan luas lantai minimum bangunan untuk rumah sederhana sehat (Rs. Sehat) adalah (1) untuk 3 (tiga) jiwa, maka unit rumah minimal luas lantai 21,6 meter persegi dan luas lahan minimal 60 meter persegi. (2) Untuk 4 (empat) jiwa, maka unit rumah minimal luas lantai 28,8 dan luas lahan minimal 60 meter persegi.
- Rencana Strategis Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Tahun 2015 – 2019
- Rumah Murah untuk Rakyat, <http://www.investor.co.id/home/rumah-murah-untuk-rakyat/29691> [9 Juli 2013].
- Siti Nuraisah Dewi, Kemenpera Kaji Batasan Rumah Tipe 36, <http://en.bisnis.com/articles/kemenpera-kaji-batasan-rumah-tipe-36>, [9 Juli 2013]
- World Bank 2017. Paparan "Integration and Optimization of Housing Assistance Programs; Juni 2017
- Intenet/Situs Oxford Advanced Learner's Dictionary , Encyclopedia Edition, 1992.
- Badan Litbang Kesehatan 2001.
- <http://mc.tanahbumbukab.go.id/rumah-sehat-layak-huni-disosialisasikan/>
- <http://harianbhirawa.com/2017/03/banyak-warga-tak-paham-rumah-sehat-layak-huni>
- <http://www.twicaksono.wordpress.com>
- <http://bisnis.liputan6.com/read/2938413/pemerintah-bakal-ubah-kriteria-masyarakat-berpenghasilan-rendah>

Penjelasan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan
Dan Kawasan Permukiman

<http://www.dpr.go.id/doksileg/proses1/RJ1-20161118-034932-7123.pdf>

<http://www.bankmandiri.co.id/indonesia/eriview-pdf/PLPR45324724.pdf>

<http://www.bankmandiri.co.id/indonesia/eriview-pdf/PLPR45324724.pdf> Industry |
Update, Volume 2, January 2017

<https://finance.detik.com/properti/3491084/bpjs-ketenagakerjaan-gandeng-rei-percepat-pembangunan-rumah-pekerja>

[http://ekonomi.kompas.com/read/2017/02/27/090000726/ini.syarat.ajukan.kpr.dp.1.persen
.di.bpjs.ketenagakerjaan](http://ekonomi.kompas.com/read/2017/02/27/090000726/ini.syarat.ajukan.kpr.dp.1.persen.di.bpjs.ketenagakerjaan)