

AFIS 2017: Pentingnya Sekuritisasi KPR Untuk Himpun Dana Jangka Panjang Bagi Sektor Perumahan



Bali - Pemerintah sebagaimana diamanatkan oleh UUD 1945 berkewajiban untuk menjamin pemenuhan kebutuhan rumah bagi Masyarakat. Upaya pemenuhan kebutuhan rumah tersebut diwujudkan salah satunya dengan diluncurkannya Program Satu Juta Rumah (PSR) oleh Presiden Joko Widodo Tahun 2015. Untuk mendukung pencapaian PSR, pemerintah melalui Direktorat Jenderal Pembiayaan Perumahan, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Kementerian PUPR) mengeluarkan kebijakan bantuan pembiayaan perumahan lewat KPR bersubsidi, memastikan pasokan KPR bersubsidi tersedia secara cukup, bisa diakses dengan mudah oleh MBR Kelompok Sasaran dan terjangkau serta mampu mendorong perolehan secara berkelanjutan. .

Namun, dukungan bantuan KPR Bersubsidi untuk pemenuhan kebutuhan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) mengalami tantangan yang tidak kecil dari segi dukungan dana jangka panjang. Untuk menghimpun dana jangka panjang tersebut dibutuhkan keberadaan pasar modal yang beroperasi secara efektif dan efisien yang didalamnya diperdagangkan instrumen utang, surat berharga (bond) atau fixed-income securities lainnya termasuk sekuritisasi asset KPR, ujar Direktur Jenderal Pembiayaan Perumahan, Kementerian PUPR, Lana Winayanti yang hadir membacakan *keynote speech* mewakili Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat pada acara *ASIAN Fixed Income Summit 2017*(AFIS), di Bali (7/9).

“Sekuritisasi merupakan salah satu cara untuk menyalurkan dana dari pasar modal ke sektor perumahan dan hal ini sudah terbukti efektif di beberapa negara. Melalui sekuritisasi, kreditur asal (bank penerbit KPR) mampu memiliki dana jangka panjang sekaligus menanggulangi masalah miss-match pendanaan (dana jangka pendek digunakan untuk portfolio investasi jangka panjang) sehingga lebih banyak lagi KPR diterbitkan sebagai suatu instrument investasi yang aman”, ujar Direktur Jenderal Pembiayaan Perumahan, Lana Winayanti.

Di Indonesia, ujar Direktur Jenderal Pembiayaan Perumahan, terdapat beberapa institusi yang berperan dalam mengembangkan Sekuritisasi KPR yaitu, Bank Indonesia, OJK, dan Kementerian PUPR, Kementerian Keuangan, termasuk PT. Sarana Multigriya Finansial sebagai satu-satunya badan usaha yang mendapatkan mandat untuk menjalankan bisnis sekuritisasi asset KPR di Indonesia. “Bersama-institusi tersebut, Kementerian PUPR akan melakukan yang terbaik bagi pengembangan efisiensi sistem pembiayaan perumahan”, ucap Lana Winayanti.

Selanjutnya Lana Winayanti juga mendorong para investor untuk berinvestasi di Indonesia. “Berdasarkan hasil pemeringkatan terbaru yang dikeluarkan oleh 3 (tiga) lembaga pemeringkat

international, Indonesia merupakan negara yang sekarang ini mendapat peringkat *Investment Grade* artinya dipandang aman dan positif untuk investasi. Oleh karena itu, kami berharap biaya dana untuk dana jangka panjang di masa depan dapat semakin mengecil dan pada akhirnya dapat menurunkan suku bunga KPR”, terang Direktur Jenderal Pembiayaan Perumahan.

Di sisi lain, Wakil Ketua Dewan Komisioner, Otoritas Jasa Keuangan (OJK), Nurhaida yang juga hadir pada kesempatan yang sama mengatakan tidak mudah mencari produk yang dapat disekuritisasi. “Kalau kita lihat KPR, yang disekuritisasi adalah cicilan KPR dan bersifat jangka panjang. Untuk MBR, mereka cukup potong gaji dan pembayarannya lebih pasti, resiko kecil. Bank akan melihat hal tersebut sebagai aset yang bagus dan tentunya akan melepasnya dalam bentuk EBA-SP. Aset-aset yang disekuritisasi syaratnya harus aset yang memiliki kualitas yang bagus dan tidak menimbulkan resiko bagi investor”, tegas Nurhaida.

Di EBA-SP, ujar Nurhaida saat ini dana pensiun mencapai 48%. Sementara jenis lainnya adalah dari asuransi dan perbankan. Lebih jauh lagi Nurhaida mengatakan untuk mendorong sekuritisasi oleh perbankan agar dapat memberikan KPR lebih banyak lagi kepada masyarakat ada dua hal yang harus dilakukan. “Pertama dari produk, kita harus mendorong lebih banyak perbankan untuk melakukan sekuritisasi. Kedua, kalau produknya sudah banyak maka tingkat demannya harus ditingkatkan baik untuk domestik maupun internasional”, ungkap Nurhaida.

Sementara itu, Wakil Menteri Keuangan, Mardiasmo, yang hadir dan membuka acara AFIS 2017 mendorong perbankan untuk meningkatkan kapasitasnya. “Perbankan harus dapat menyediakan lebih banyak KPR dan membuka akses pembiayaan yang besar kepada masyarakat dan saya juga mengajak para investor untuk berinvestasi di EBA-SP”, tutur Mardiasmo.

Event AFIS 2017 merupakan acara tahunan yang diselenggarakan oleh anggota The Asian Secondary Mortgage Market Association (ASMMA). AFIS dilaksanakan dalam rangka untuk menyiapkan negara-negara di kawasan Asia untuk menjadi target nvestasi pasar obligasi di tahun 2020 dan untuk memberikan informasi bagi investor asing dan nasional dan juga menegaskan kembali pentingnya peran Lembaga Pembiayaan Sekunder untuk menjembatani negara di Asia ke dalam pasar valuta dan pasar modal. (Sri/Pemb Perumahan)