

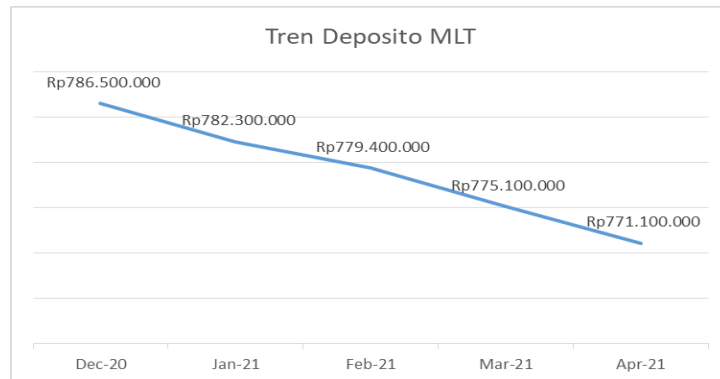
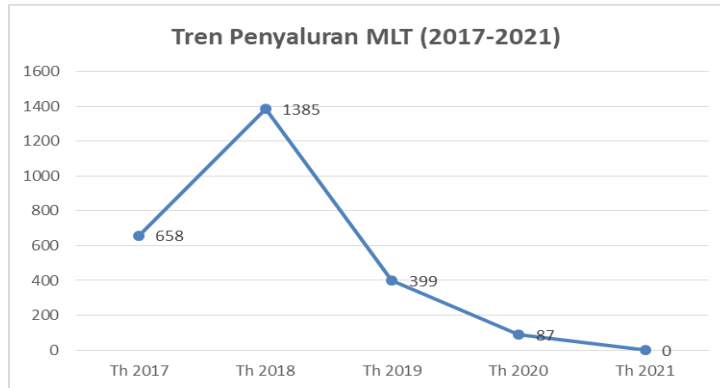


ROADMAP MLT 2021-2026

FGD PERUMAHAN PEKERJA

Solo, 14 Juni 2021

**NEW
MLT**



Pengurangan Deposito	Nilai
Jan-21 -Rp	4.200.000.000
Feb-21 -Rp	2.900.000.000
Mar-21 -Rp	4.300.000.000
Apr-21 -Rp	4.000.000.000

- Trend penyaluran MLT perumahan pekerja pada awalnya menunjukkan trend positif diawal mulai beroperasi efektif di tahun 2017 menunjukkan angka 658 unit.
- Ditahun kedua, tahun 2018 menunjukkan hasil yang paling optimal yaitu 1.385 unit dengan penyaluran terbanyak dari BTN 1.339 unit (97%)
- Selanjutnya ditahun berikut menunjukkan trend yang menurun. Tahun 2019, penyaluran MLT sebesar 399 unit.
- Tahun 2020 penyaluran MLT hanya sebesar 87 unit, kecuali BRI semua bank menurun.
- Puncaknya di 2021, penyaluran nihil. Kecuali disebabkan oleh pandemi Covid-19 juga karena faktor lain yaitu al. belum adanya kesesuaian antara rate funding dan lending yang perlu adanya perubahan regulasi Permenaker No. 35/2016 (hanya Bank Mandiri dan BNI yang masih memperpanjang PKS nya)



PENGELUARAN

PENDAPATAN

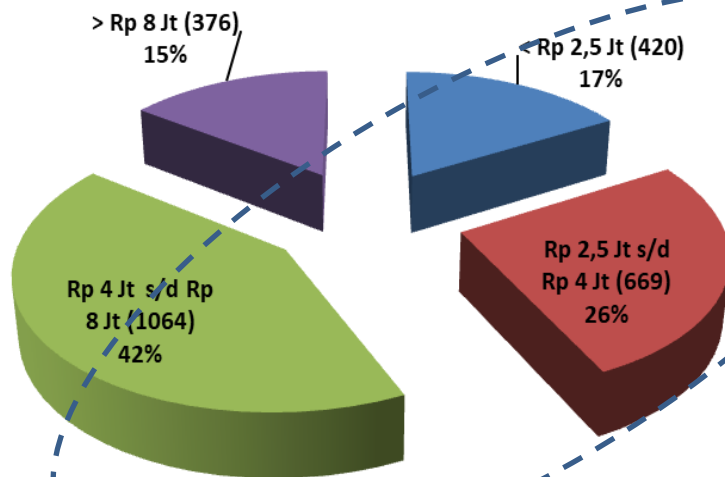
EDUKASI

- GAYA HIDUP
- TINGKAT KONSUMERISME

- TAMBAHAN PENDAPATAN

PROFIL PENERIMA MLT

BERDASARKAN UPAH



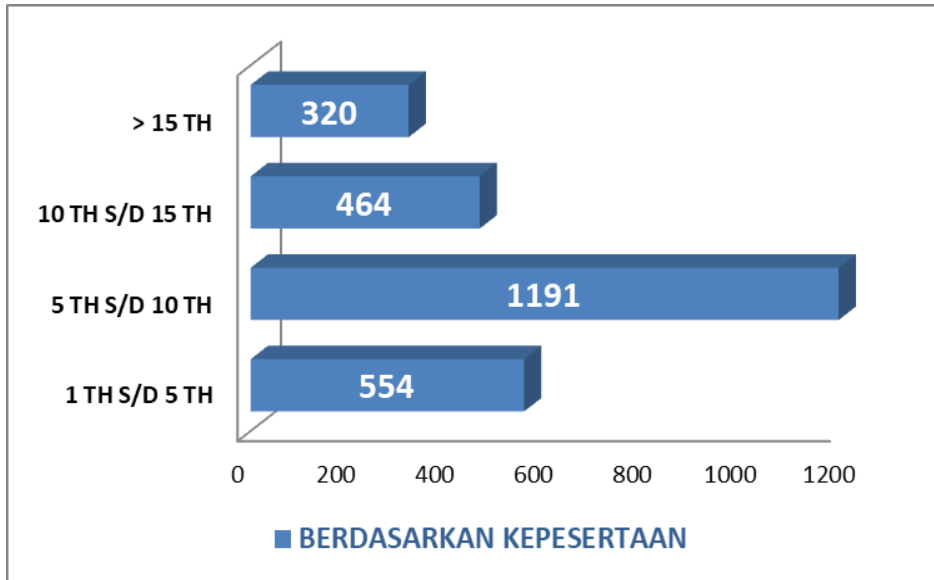
Penerima MLT didominasi peserta berpenghasilan rendah dibawah Rp 8 juta yaitu sebanyak 85%.



Sumber: BPJS Ketenagakerjaan per 30 April 2021

MLT sejalan dengan kebijakan pemerintah yaitu untuk memenuhi kebutuhan pekerja yang paling membutuhkan

PROFIL PENERIMA MLT



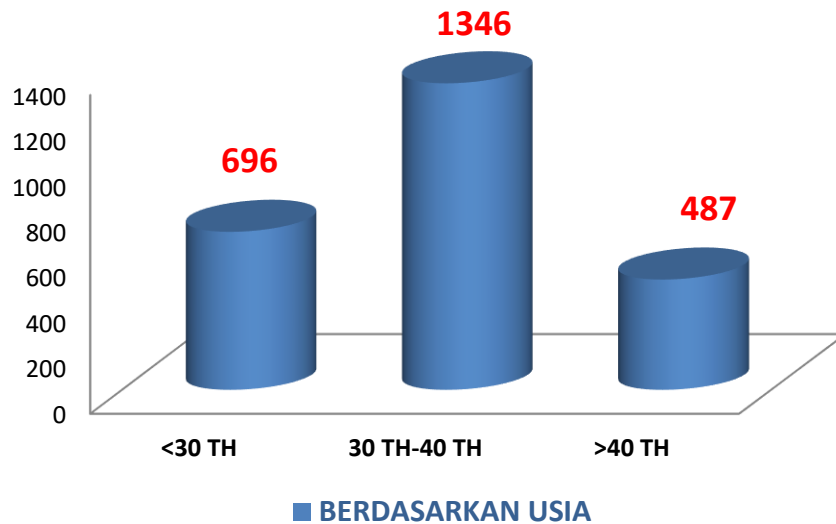
Sumber: BPJS Ketenagakerjaan per 30 April 2021

Berdasarkan lama kepesertaan, penerima MLT didominasi oleh peserta BP Jamsostek dengan masa kerja >5 th yaitu sejumlah 1.175 orang atau mencapai 78%.



Penerima MLT memiliki loyalitas yang tinggi terhadap kepesertaan BPJS Ketenagakerjaan, bahkan dapat mendukung kepesertaan

PROFIL PENERIMA MLT



Sumber: BPJS Ketenagakerjaan per 30 April 2021

Berdasarkan usia, umur penerima MLT didominasi peserta BP Jamsostek dengan usia <40 tahun yaitu sejumlah 2.042 orang atau mencapai 80,74%.



Penerima MLT didominasi peserta usia produktif, sehingga dapat meminimalisir risiko kredit

1

Menyesuaikan rate funding dan lending dengan tetap menjaga hasil yang optimal untuk peserta

2

Penambahan BPD
sebagai Bank Penyalur MLT

3

Penambahan Skema
baru yaitu novasi (Pengalihan KPR
Umum/Komersial menjadi KPR MLT)

•KPR & PRP Scheme

Plafon Maksimal

KPR ≤ Rp. 500juta (Harga Rumah)

PRP ≤ Rp. 200juta


**Peserta
BPJamsostek**

8.5%*

PENYALURAN PINJAMAN
KPR/PRP
RATE BI7DRR + 5% ▲2%
Sebelumnya: BI7DRR + 3%

5.5%*

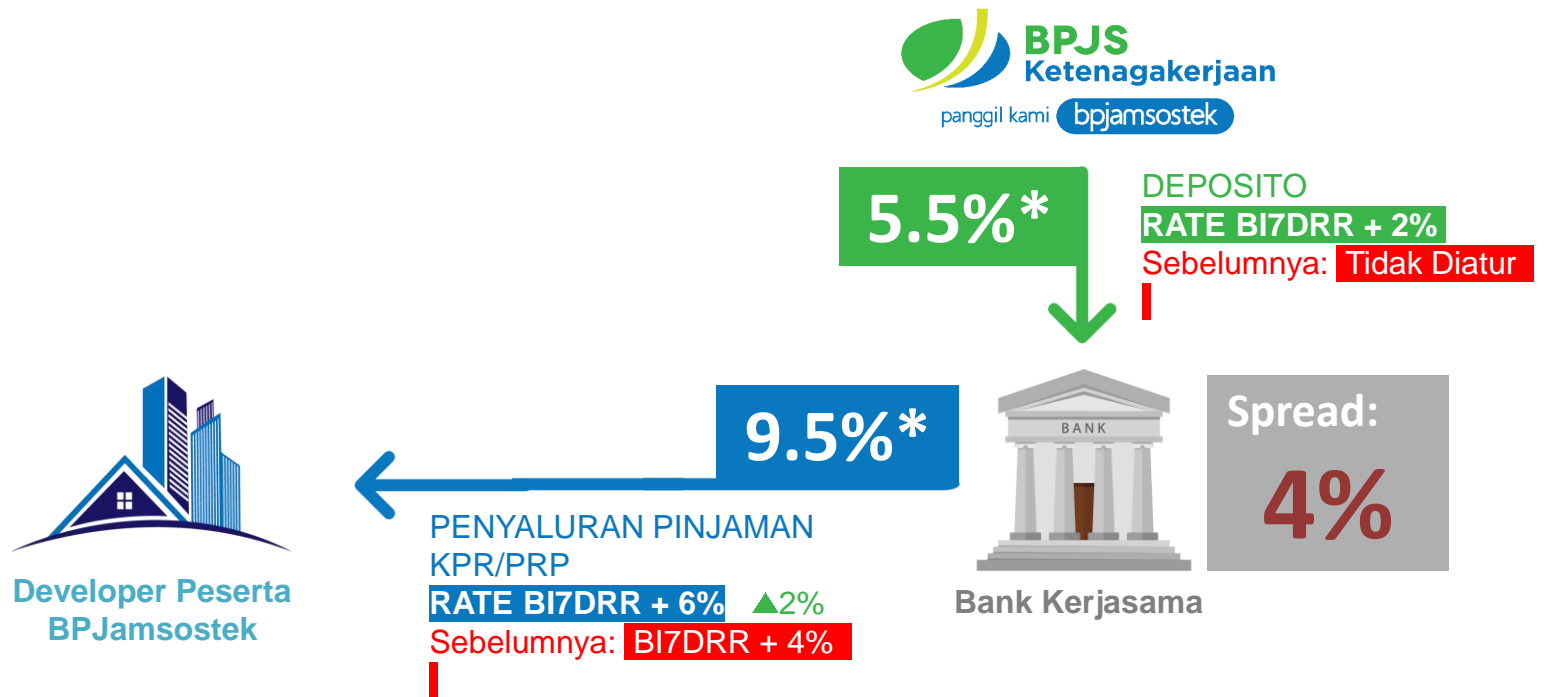
DEPOSITO
RATE BI7DRR + 2%
Sebelumnya: Tidak Diatur



Spread:
3%

*Asumsi BI 7 days Reverse Repo Rate s/d 14 Juni 2021 = 3,5%

Kredit Konstruksi Scheme

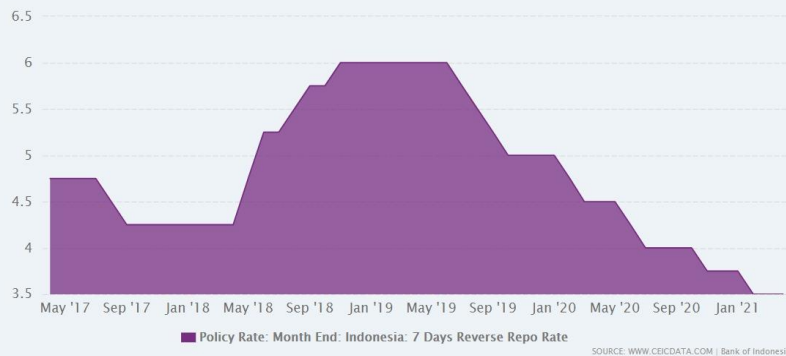


*Asumsi BI 7 days Reverse Repo Rate s/d 14 Juni 2021 = 3,5%

Key Momentum for MLT is **NOW**

3.5%

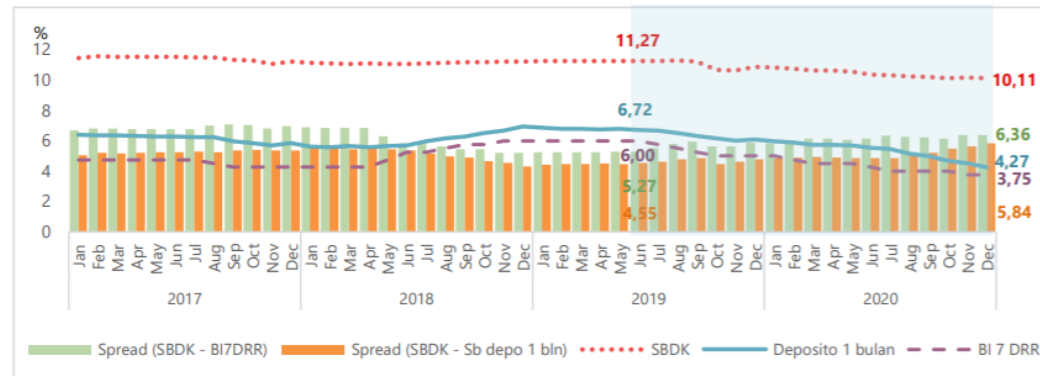
BI 7-days Reverse Repo Rate saat ini mencapai titik terendahnya sepanjang sejarah



Loan to Value (LTV)
per Maret 2021
sebesar

0%

Suku Bunga Dasar Kredit (SBDK) per Desember 2020 adalah sebesar **10.11%**



1.61% Selisih rate SBDK terhadap rate KPR MLT (8.5%)

Sumber: Bank Indonesia

MLT Great Ecosystem



BPJS Ketenagakerjaan

Peserta BPJS Ketenagakerjaan program JHT akan mendapatkan insentif kepemilikan rumah

Perusahaan Peserta

Manfaat menjadi peserta program JHT BPJS Ketenagakerjaan



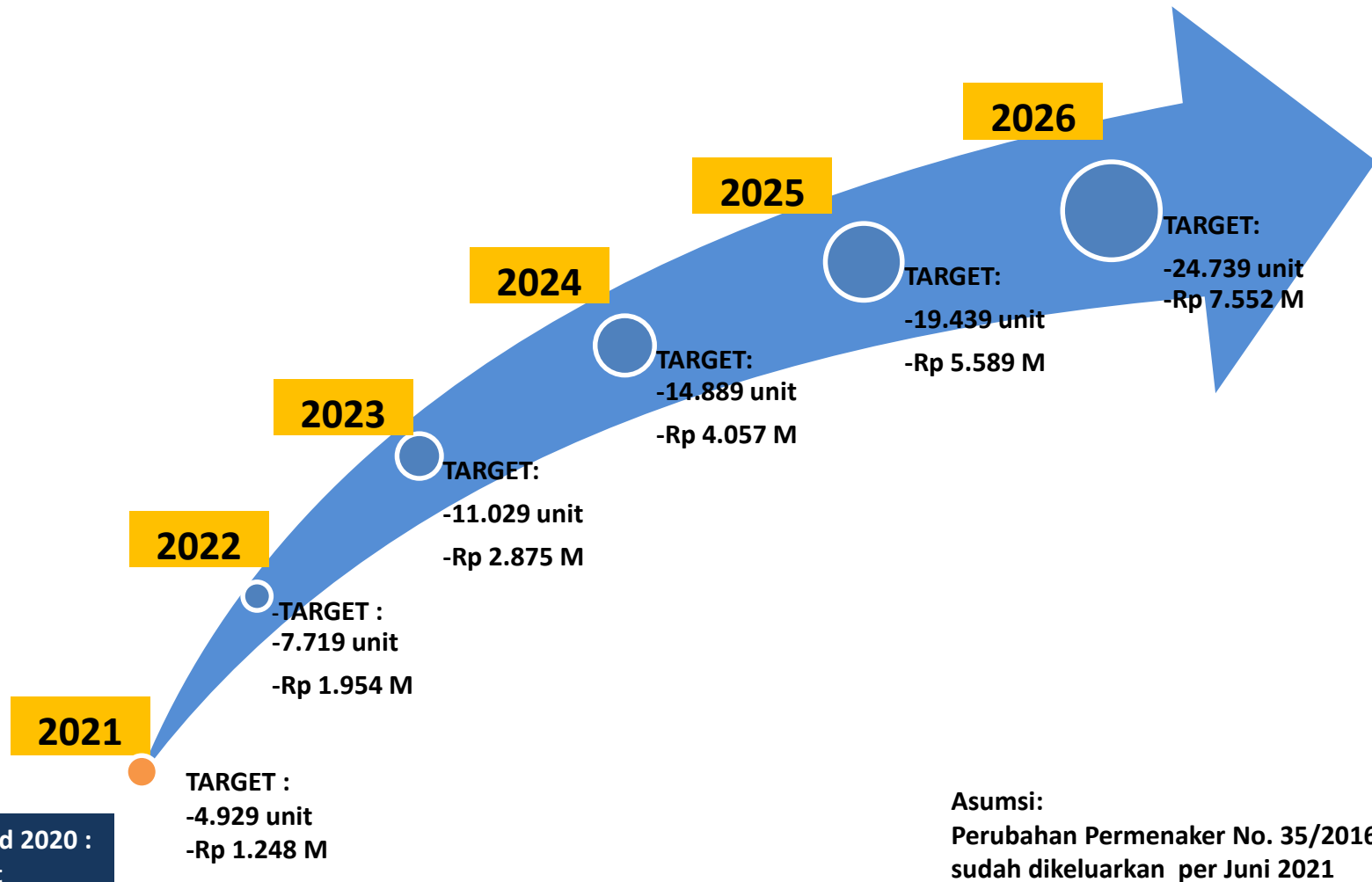
Developer/Kontraktor

Skema penjualan dari perusahaan peserta BPJS Ketenagakerjaan

Bank Kerjasama

Peningkatan fungsi intermediasi perbankan terhadap peserta BPJS Ketenagakerjaan khususnya perumahan

Hal ini tentunya akan berdampak langsung pada program pemerintah terkait terpenuhinya kebutuhan pekerja akan perumahan dan tingkat backlog rumah yang menurun sehingga tingkat kepemilikan hunian keluarga akan meningkat



Terima Kasih

Gedung BPJS Ketenagakerjaan
Jl. Jend. Gatot Subroto No. 79
Jakarta Selatan – 12930
T (021) 520 7797
F (021) 520 2310
www.bpjsketenagakerjaan.go.id

LAMPIRAN

MLT HADIR UNTUK NEGERI

TOTAL PENYALURAN MLT SD DES 2020

PENYALURAN MLT	KPR SUBSIDI		KPR NON SUBSIDI		PRP		TOTAL	
	UNIT	NOMINAL	UNIT	NOMINAL	UNIT	NOMINAL	UNIT	NOMINAL
BTN	150	17,923,180,000	2,064	579,282,778,814	191	8,979,000,000	2,405	606,184,958,814
BNI	-	-	89	27,834,200,000	-	-	89	27,834,200,000
BRI	-	-	35	6,768,450,008	-	-	35	6,768,450,008
PERBANKAN	150	17,923,180,000	2,188	613,885,428,822	191	8,979,000,000	2,529	640,787,608,822
SMF (EBA- Obligasi)	-	-	3,245	453,000,000,000	-	-	3,245	453,000,000,000
TOTAL EBA	-	-	3,245	453,000,000,000	-	-	3,245	453,000,000,000
TOTAL PENYALURAN	150	17,923,180,000	5,433	1,066,885,428,822	191	8,979,000,000	5,774	1,093,787,608,822

SMF: PT Sarana Multi Griya Finansial

KPR : Kredit Pemilikan Rumah

EBA : Efek Beragun Aset

PRP : Pinjaman Renovasi Perumahan



2021-2022

- Melakukan pembahasan usulan perubahan Permenaker No. 35/2016
- Melakukan penyusunan rancangan usulan perubahan Permenaker No. 35/2016
- Melakukan review regulasi turunan Permenaker No.35/2016
- Melakukan sosialisasi Permenaker no. 35/2016 secara masif
- Melakukan konsolidasi internal organisasi terkait tupoksi dalam rangka memperkuat MLT

2023-2024

- Memperluas cakupan peserta MLT
- Membangun aplikasi yang handal untuk mendukung efektivitas dalam memberikan pelayanan dan pelaporan MLT
- Memperkuat kerjasama kelembagaan dalam rangka optimalisasi penyaluran MLT

2025-2026

- Melakukan review layanan MLT secara berkesinambungan
- Memastikan mayoritas peserta sudah tersosialisasi dan teredukasi MLT dengan baik, misal melalui survey
- Menjadikan MLT harapan peserta BPJS Ketenagakerjaan **#INGAT RUMAH INGAT BPJAMSOSTEK#**

PORTOFOLIO PER APRIL 2021 (MILYAR)

NO	PORTOFOLIO INV	JUMLAH
1	JHT	343,804.76
2	JKK	41,549.86
3	JK	14,538.32
4	JP	84,520.76
5	DJS	484,413.71
6	BPJS	10,681.42
TOTAL		495,095.13

JHT		343,804.76
MLT	30%	103,141.43
	3%	10,314.14

Apr-21

PENYALURAN MLT (PERBANKAN)	640.79
% DARI DANA JHT (TOTAL)	0.19%
% DARI ALOKASI MLT (30% JHT)	0.62%

DANA	1,000,000,000,000
HARGA RUMAH	253,000,000
UNIT	3,953
ANGSURAN/BL (10% 20 TH)	1,682,000
UNIT	3,953
TOTAL ANGSURAN/BL	6,648,221,344
HARGA RUMAH	253,000,000
UNIT/BL	26
SETAHUN	12
RUMAH/TH	315

TARGET MLT 2021-2026 (UNIT)

	REALISASI (unit)			TARGET				
	SD 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	AKHIR 2026
BTN	2,405	1500	1700	1900	2100	2350	2600	14,555
BNI	89	200	230	270	320	400	500	2,009
BRI	35	200	230	270	320	400	500	1,955
MANDIRI	-	200	230	270	320	400	500	1,920
JUMLAH	2,529	2,100	2,390	2,710	3,060	3,550	4,100	20,439
BPD	-	300	400	600	800	1000	1200	4,300
TOTAL	2,529	2,400	2,790	3,310	3,860	4,550	5,300	24,739
		4,929	7,719	11,029	14,889	19,439	24,739	

Catatan :

Kenaikan 10%-50% tahun

% KENAIKAN TARGET MLT 2021-2026 (UNIT)

	REALISASI (unit)			TARGET			
	SD 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
BTN	2,405	0	13.33%	11.76%	10.53%	11.90%	10.64%
BNI	89	0	15.00%	17.39%	18.52%	25.00%	25.00%
BRI	35	0	15.00%	17.39%	18.52%	25.00%	25.00%
MANDIRI	-	0	15.00%	17.39%	18.52%	25.00%	25.00%
JUMLAH	2,529	-	13.81%	13.39%	12.92%	16.01%	15.49%
BPD	-	0	33.33%	50.00%	33.33%	25.00%	20.00%
TOTAL	2,529	-	16.25%	18.64%	16.62%	17.88%	16.48%

TARGET MLT 2021-2026 (RP)

	REALISASI (Rp)		TARGET					
	SD 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	AKHIR 2026
BTN	606,184,958,814	379,500,000,000	430,100,000,000	528,770,000,000	642,873,000,000	791,346,050,000	963,084,980,000	4,341,858,988,814
BNI	27,834,200,000	50,600,000,000	58,190,000,000	75,141,000,000	97,961,600,000	134,697,200,000	185,208,650,000	629,632,650,000
BRI	6,768,450,008	50,600,000,000	58,190,000,000	75,141,000,000	97,961,600,000	134,697,200,000	185,208,650,000	608,566,900,008
MANDIRI	-	50,600,000,000	58,190,000,000	75,141,000,000	97,961,600,000	134,697,200,000	185,208,650,000	601,798,450,000
JUMLAH	640,787,608,822	531,300,000,000	604,670,000,000	754,193,000,000	936,757,800,000	1,195,437,650,000	1,518,710,930,000	6,181,856,988,822
BPD	-	75,900,000,000	101,200,000,000	166,980,000,000	244,904,000,000	336,743,000,000	444,500,760,000	1,370,227,760,000
TOTAL	640,787,608,822	607,200,000,000	705,870,000,000	921,173,000,000	1,181,661,800,000	1,532,180,650,000	1,963,211,690,000	7,552,084,748,822
		1,247,987,608,822	1,953,857,608,822	2,875,030,608,822	4,056,692,408,822	5,588,873,058,822	7,552,084,748,822	

Catatan:

Asumsi: di 2021 harga 1 unit Rp 253 jt, harga di 2022 tetap (masih kondisi pandemi/proses pemulihan), selanjutnya naik 10% setiap tahun

th 2021-2022 : Rp 253 jt, th 2023 : Rp 278 jt, th 2024: Rp 306 jt, th 2025 : Rp 336 jt, th 2026: Rp 370 jt

BPJS TK

- Imbal hasil yang optimal untuk peserta BPJamsostek (UU No 40/2004 –SJSN : Psi 37 (2))
- Adanya potensi subsidi silang antar program dan antar peserta

BANK

- Margin keuntungan kurang bagi Perbankan karena untuk margin MLT lebih rendah daripada margin FLPP
- Keengganan dari perbankan untuk memasarkan sektor perumahan/properti karena bukan core bisnisnya

TK

- Kemampuan daya beli pekerja
- Tidak *bankable*
- Kurangnya dukungan/rekomendasi dari perusahaan dalam pengambilan MLT
- Kurangnya sosialisasi

DEVELOPER

- Harga Lahan yang semakin mahal dan lokasi kurang strategis
- Persyaratan dalam pengajuan kredit konstruksi cukup sulit dipenuhi