ASPEK HUKUM DAN KELEMBAGAAN DANA PERWALIAN

(POTENSI SEBAGAI ALTERNATIF PEMBIAYAAN PERUMAHAN)

Focuss Group Discussion [FGD] Penyiapan Peta Potensi Dana Perwalian
Sebagai Alternatif Sumber Pembiayaan Perumahan

oleh :
HENDRA W. PRABANDANI, SH, MH, LL.M
BIRO HUKUM BAPPENAS

Jakarta, 2 Desember 2019

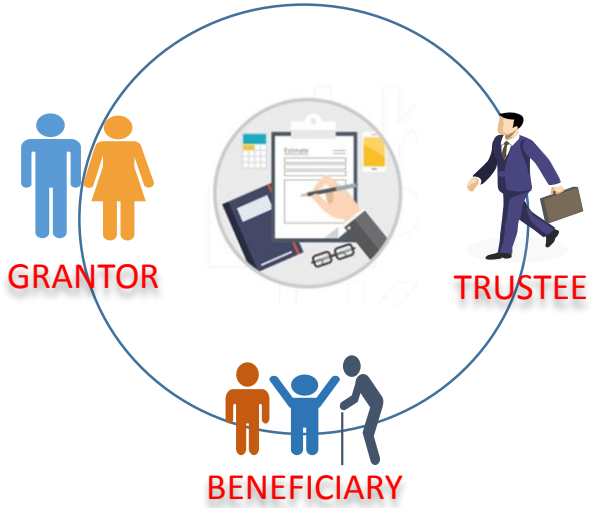
1

SEKILAS DANA PERWALIAN

KONSEP DASAR TRUST [FUNDS]

SKEMA KONTRAK

- A trust is, functionally speaking, **an arragment** whwreby a truste manages property as a fiduciary for one or more beneficiaries.



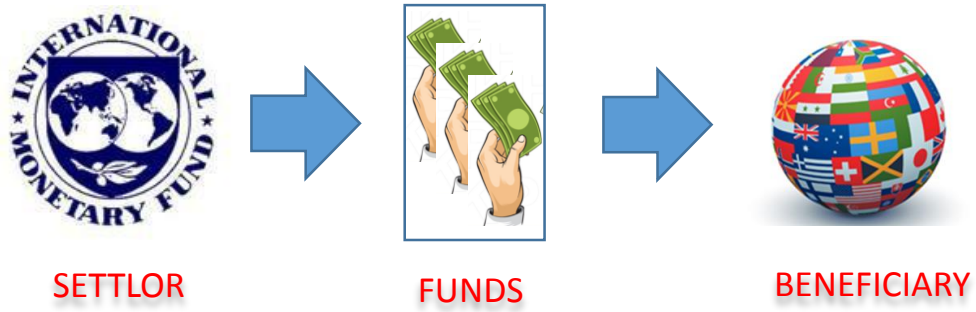
- A trust is a contract between two parties for the benefit of third parties.

❑ Private Trust

Jimenez v. Lee |

SKEMA PENGELOAAN DANA

- A Trust Fund is thus **a sum of money** that is legally set aside and whose use is restricted to specific purposes for designated beneficiaries.



❑ Charitable Trust
❑ Public Trust
❑ Development Trust Funds

The Children's Hospital Trust
Giving Back Childhood

nationalpensiontrust

KERANGKA HUKUM DANA PERWALIAN

SALINAN

PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 10 TAHUN 2011
TENTANG
TATA CARA PENGADAAN PINJAMAN LUAR NEGERI DAN PENERIMAAN HIBAH

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang : a. bahwa untuk meningkatkan efektivitas dan efisiensi pemanfaatan pinjaman luar negeri dan penerimaan hibah, perlu menggantti Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2006 tentang Tata Cara Pengadaan Pinjaman dan/atau Penerimaan Hibah serta Penerusan Pinjaman dan/atau Hibah Luar Negeri;
b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan untuk melaksanakan ketentuan Pasal 24 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, perlu menetapkan Peraturan Pemerintah tentang Tata Cara Pengadaan Pinjaman Luar Negeri dan Penerimaan Hibah;

Mengingat : 1. Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN PEMERINTAH TENTANG TATA CARA PENGADAAN PINJAMAN LUAR NEGERI DAN PENERIMAAN HIBAH.

BAB I ...

PP No. 10 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pengadaan Pinjaman Luar Negeri dan Penerimaan Hibah

Pasal 47

- Pemerintah dapat menerima **Hibah** dalam bentuk uang untuk membiayai kegiatan melalui Dana Perwalian.
- Yang dimaksud dengan “Dana Perwalian (*Trust Fund*)” adalah **dana Hibah** yang diberikan oleh satu atau beberapa Pemberi Hibah yang dikelola oleh suatu lembaga sebagai wali amanat (*trustee*) untuk tujuan penggunaan tertentu.

PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

PERATURAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 80 TAHUN 2011
TENTANG
DANA PERWALIAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 47 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pengadaan Pinjaman Luar Negeri dan Penerimaan Hibah, perlu menetapkan Peraturan Presiden tentang Dana Perwalian;

Mengingat : 1. Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
3. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pengadaan Pinjaman Luar Negeri dan Penerimaan Hibah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5232);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN PRESIDEN TENTANG DANA PERWALIAN.

BAB I ...

Perpres No.80 Tahun 2011 tentang Dana Perwalian

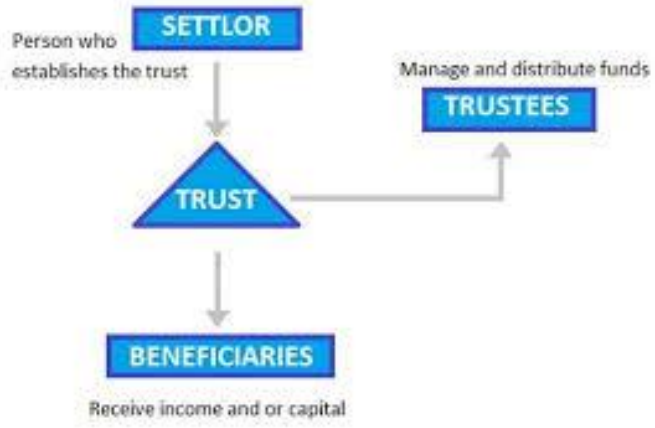
Pasal 1

- Dana Perwalian adalah **dana Hibah** yang diberikan oleh satu atau beberapa Pemberi Hibah yang dikelola oleh suatu lembaga sebagai wali amanat untuk tujuan penggunaan tertentu.
- **Lembaga Wali Amanat** adalah suatu organisasi yang dibentuk oleh Kementerian/Lembaga untuk mengelola Dana Perwalian sesuai dengan kewenangan yang disepakati dalam Perjanjian Hibah

POJK No. 27/2015: BANK SEBAGAI *TRUSTEE*

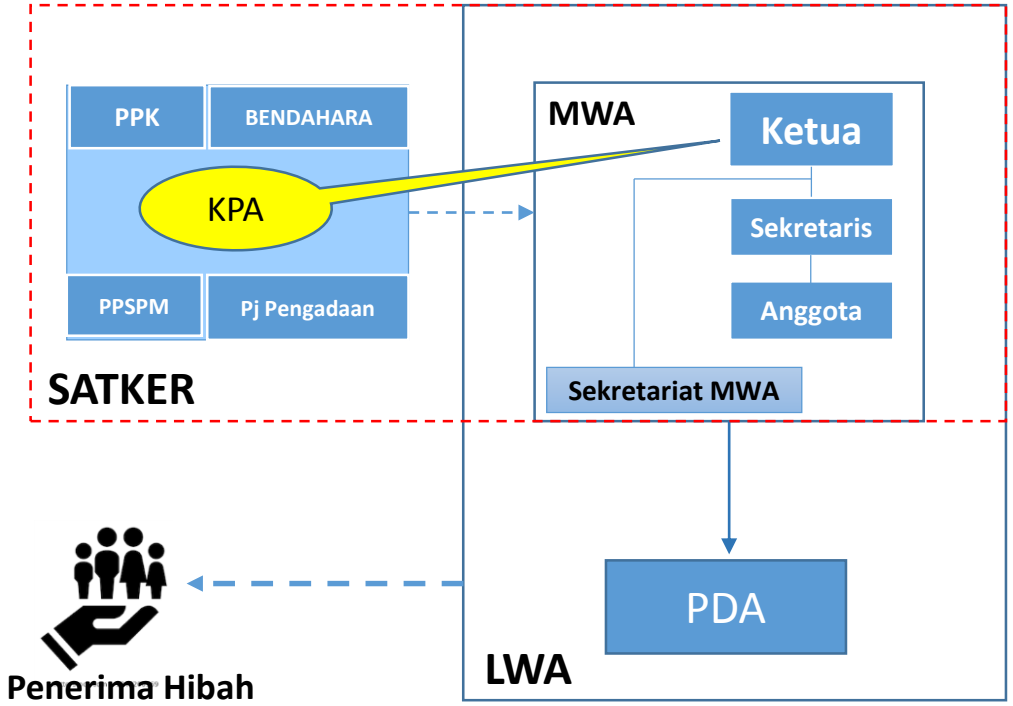
OTORITAS JASA KEUANGAN

PERATURAN OTORITAS JASA KEUANGAN NOMOR 27 /POJK.03/2015 TENTANG KEGIATAN USAHA BANK BERUPAPENITIPAN DENGAN PENGELOLAAN (*TRUST*)



Konsepsi	Keterangan
Trust	Kegiatan usaha Bank berupa penitipan dengan pengelolaan, yang selanjutnya disebut ***Trust***, adalah kegiatan penitipan dengan pengelolaan atas harta milik penitip harta trust berdasarkan perjanjian tertulis antara Bank sebagai penerima dan pengelola harta trust dengan penitip harta ***trust*** untuk kepentingan **penerima manfaat**.
Prinsip	Bank yang melakukan kegiatan Trust wajib memenuhi prinsip-prinsip: a. kegiatan Trust dilakukan oleh unit kerja yang terpisah; b. harta yang dikelola oleh Trustee terbatas pada aset keuangan; c. kegiatan Trust dituangkan dalam perjanjian tertulis antara Trustee dengan Settlor;
Trustee	a. agen pembayar (*paying agent*); **b. agen investasi** dana secara konvensional dan/atau berdasarkan prinsip syariah; dan/atau c. agen peminjaman secara konvensional (*borrowing agent*) dan/atau agen pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.

KERANGKA KELEMBAGAAN DANA PERWALIAN



- Dana Perwalian merupakan organisasi "*semi independen*" yang mewakili Pemerintah Indonesia dalam pelaksanaan kegiatan-kegiatan hibah serta mengelola program yang sebelumnya telah ditetapkan.

- Lembaga Wali Amanat bertindak sebagai "agen utama" Pemerintah untuk mengimplementasikan program dan bertindak mewakili Pemerintah untuk mengawasi, mengelola dan melaksanakan program Dana Perwalian.

Kementerian PPN/ Bappenas

MILLENNIUM CHALLENGE ACCOUNT INDONESIA

ICCTF Indonesia Climate Change Trust Fund

DANA PERWALIAN EKSISTING

	MCA-Indonesia	ICCTF
Date created	April 20, 2012	July 9, 2013
Proposed Life of Fund	5 years	Unlimited time
Establishment Documents	Ministry of Nat'l Dev. Planning/Head of Bappenas Regulation No. 2 Year 2012	Ministry of Nat'l Dev. Planning/Head of Bappenas Regulation No. 3 Year 2013
Activities Supported	• Green Prosperity • Community-Based Health and Nutrition to Reduce Stunting • Procurement Modernization	• Land Based Mitigation • Adaptation and Resilience • Energy • Marine and fisheries
Accessing the Fund	Sectorial ministries, NGOs or academic institutions, and local governmental bodies are invited to submit proposals for activities to be funded by the MCA-Indonesia.	Sectorial ministries on their own, or through joint proposals with NGOs or academic institutions, and local governmental bodies are invited to submit proposals for activities to be funded by the ICCTF.
Decision Making Structure	Board of Trustee	Board of Trustee
Non-Government Stakeholder Participation	As voting member of the Board: representative from civil community organizations, one representative from the private sector, one representative from universities.	As voting member of the Board: representative from civil community organizations, one representative from the private sector, one representative from universities and donors.
Governing Documents	• MCA-I Implementing Bylaws Regulation. • MCC guideline.	• ICCTF Bylaws
Donors/capitalizations	MCC-US. $US 600 million	• UK (DFID) £6.200.000; • Australian Aid (AusAID) US$ 1.4 million, • Swedish International Development Agency (SIDA) US$ 332.000 • UNDP US$ 80.000 • USAID US$ 5 million

DANA PERWALIAN VS BLU

ASPEK		DANA PERWALIAN/SATKER	BADAN LAYANAN UMUM
(1)		(2)	(3)
1	Definisi	Kuasa Pengguna Anggaran/Kuasa Pengguna Barang yang merupakan bagian dari suatu unit organisasi pada Kementerian Negara/Lembaga yang melaksanakan satu atau beberapa kegiatan dari suatu program.	Instansi di lingkungan Pemerintah yang dibentuk untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat berupa penyediaan barang dan/atau jasa yang dijual tanpa mengutamakan mencari keuntungan dan dalam melakukan kegiatannya didasarkan pada prinsip efisiensi dan produktivitas.
2	Pendanaan	Satker dapat menerima dana dari APBN dan/atau hibah	BLU menerima dana dari APBN dan pemasukan dari hasil penjualan layanan yang diberikan.
3	Kemampuan untuk menerima dana hibah luar negeri dan dalam negeri	Akses untuk menyalurkan dana hibah luar negeri dan dalam negeri lebih mudah, mengacu pada peraturan perundangundangan keuangan nasional.	Akses untuk menyalurkan dana hibah luar negeri dan dalam negeri lebih mudah, mengacu pada peraturan perundang-undangan keuangan nasional.
4.	Kemampuan dalam menyalurkan dana hibah luar negeri dan dalam negeri	Akses untuk menyalurkan dana hibah luar negeri dan dalam negeri terbatas, mengacu pada peraturan perundang-undangan keuangan nasional.	Akses untuk menyalurkan dana hibah luar negeri dan dalam negeri terbatas, meski tergantung dari tipe BLU.
5.	Kemungkinan melakukan investasi	Tidak mungkin	Memungkinkan

EVALUASI ATAS DANA PERWALIAN

01 Kedudukannya sebagai **subyek hukum** (legal personality) masih belum jelas. Hal ini menyebabkan dana perwalian seharusnya beroperasi untuk dan atas nama kementerian yang membentuknya.

02 Perpres No. 80 Tahun 2011 tidak jelas mengatur mengenai tata kelola (*house keeping requirements*) yang berlaku untuk dana perwalian. Sehingga semakin melemahkan posisinya sebagai satu entitas hukum.

03 Ketidakpastian hukum atas otoritas yang mengoperasikan dana perwalian. Hal ini dikarenakan terdapat dua otoritas yang saling bekerja yaitu LWA dan Satker.

04 Perpres No. 80 Tahun 2011 tidak memiliki ketentuan tentang ***fiduciary duty.*** Ketentuan tersebut sangat penting sebagai bentuk upaya terbaik trustee untuk mengelola aset yang telah ditetapkan.

2 AMANAT PEMBIAYAAN PERUMAHAN

SISTEM PEMBIAYAAN PERUMAHAN: UU PKP

(1) lembaga pembiayaan

Menugasi/membentuk BADAN HUKUM PEMBIAYAAN

- ketersediaan dana murah jangka panjang;
- kemudahan dalam mendapatkan akses kredit atau pembiayaan; dan
- keterjangkauan dalam membangun, memperbaiki, atau memiliki rumah.

Pasal 122

(2) pengerahan dan pemupukan dana

a. **dana masyarakat;**
b. **dana tabungan** perumahan termasuk **hasil investasi** atas kelebihan likuiditas; dan/atau
c. dana lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan

- BANK (a,b,c)
- Bukan BANK (b dan c)

Pasal 123

(3) pemanfaatan sumber biaya

a. konstruksi;
b. perolehan rumah;
c. pembangunan rumah, rumah umum, atau perbaikan rumah swadaya;
d. pemeliharaan dan perbaikan rumah;
e. peningkatan kualitas perumahan dan kawasan permukiman; dan/atau
f. kepentingan lain di bidang perumahan dan kawasan permukiman sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 125

(4) kemudahan atau bantuan pembiayaan

rumah umum dan rumah swadaya bagi MBR.

- skema pembiayaan;
- penjaminan atau asuransi; dan/atau
- dana murah jangka panjang.

Pasal 126

Pembiayaan Sekunder-Primer

Pasal 121 (3)

*Pasal 121 Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang PKP

SUMBER PEMBIAYAAN PERUMAHAN: UU PKP

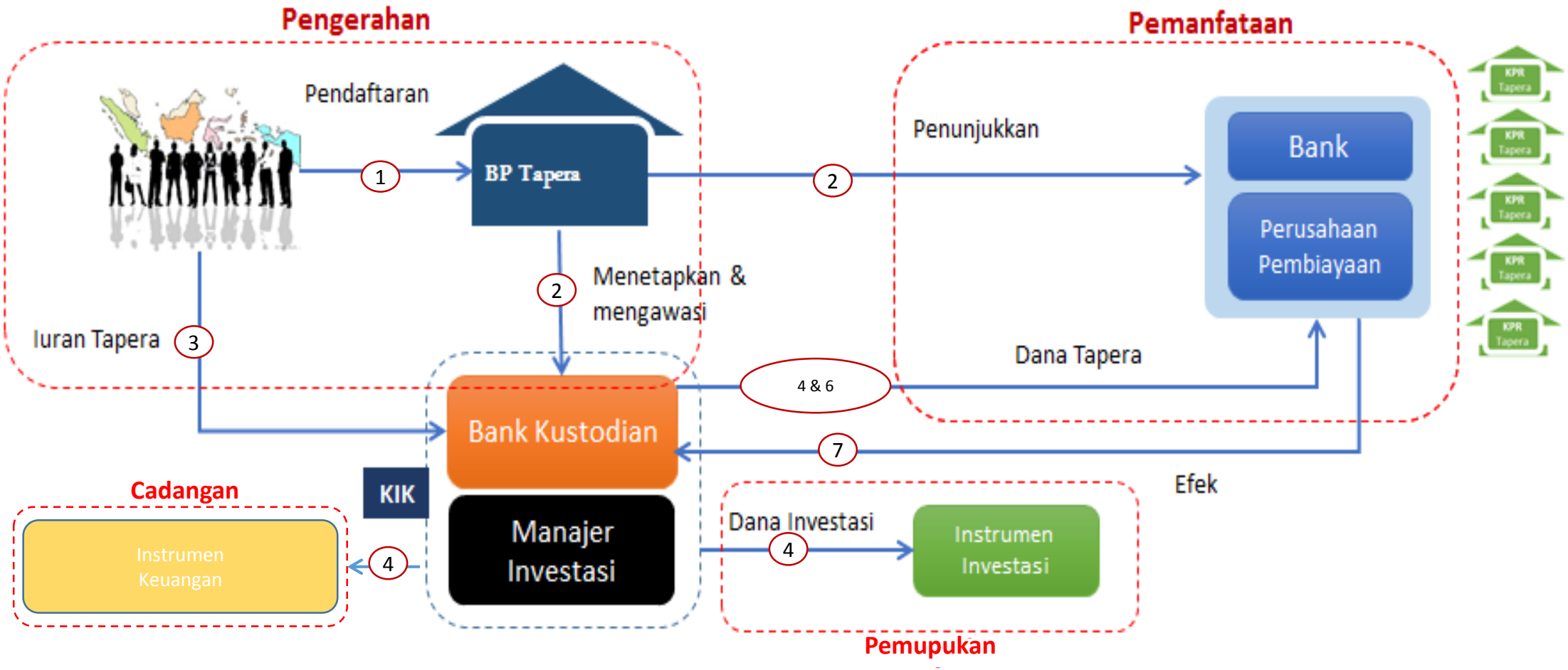
Sumber Dana

a. anggaran pendapatan dan belanja negara;
b. anggaran pendapatan dan belanja daerah; dan/atau
c. sumber dana lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

a. Penyelenggaraa perumahan dan kawasan permukiman; dan/atau
b. kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah bagi MBR sesuai dengan standar pelayanan minimal.

UU No. 20 TAHUN 2011: RUSUN

UU No. 4 TAHUN 2016: TAPERA



3 HOUSING AGENCIES IN SEVERAL COUNTRIES*

*Fokus pada pembiayaan perumahan untuk low-income housing (sejenis MBR di Indonesia)

BENCHMARK DAN GAMBARAN UMUM INSTIUTIONAL FRAMEWORK

	KELEMBAGAAN	PROGRAM UTAMA	SUMBER PEMBIAYAAN
Finlandia	• Kementerian Lingkungan Hidup memberikan support dana pembiayaan perumahan melalui **Housing Fund of Finand** (ARA). • ARA adalah trust fund perumahan dari dana pemerintah yang dikelola secara **off budget**.	▪ Subsidi penyediaan perumahan; ▪ Subsidi bunga KPR; ▪ Subsidi rumah sewa	• Anggaran Pemerintah • Pinjaman dari European Investment Bank • Investasi pasar modal dan sekuritisasi.
Belanda	• Pemerintah berperan sebagai regulator terhadap 500 low-income housing associations yang menguasai lebih dari 35% penyediaan perumahan di Belanda. • **The Central Housing Fund** dan the **Social Housing Guarantee Fund** dibentuk untuk melakukan penjaminan terhadap pembiayaan perumahan.	• Subsidi rumah sewa*;* • Housing reconstruction, renovation, refurbishment, and acquisition	• Anggaran asosiasi; • Dana dari pasar modal.
Singapura	• *The Housing Development Board* adalah instansi pemerintah untuk mengatur mengenai public housing; • The Provident Fund dibentuk untuk memberikan dukungan pendanaan untuk pembangunan perumahan	▪ Pembangunan HDP apartement yang menaungi 88% penduduk Singapura dengan sistem sewa selama 99 tahun;	• Anggaran Pemerintah; • Dana-dana lain yang dikelola oleh the Provident Fund.

1: Kajian ADB-Low Income Housing Policies: Lessons from International Experience , 17 Februari 2009. Finlandia dan Netherland dipilih ADB karena National Housing Authority nya dianggap berhasil menggerakkan pembiayaan perumahan. Singapura dipilih dikarenakan berhasil mengembangkan National Housing Authority nya dengan karakteristik yang unik.

4 PENDANAAN, PEMBIAYAAN DAN INVESTASI

Beberapa Terminologi Teknis#1: PEMBIAYAAN

UU No. 1/2011 tentang Perumahan dan Kawasan Perukiman

UU No. 7/1992 jo UU No. 10/1998 tentang Perbankan

Peraturan Presiden No. 9/2009 tentang Lembaga Pembiayaan

Peraturan Presiden No. 19/2005 tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan

Peraturan Menteri Keuangan No. 100/2009 tentang Perusahaan Pembiayaan Infrastruktur

- **Pendanaan** adalah penyediaan sumber daya keuangan yang berasal dari **anggaran pendapatan dan belanja negara**, anggaran pendapatan dan belanja daerah, dan/atau sumber dana lain yang dibelanjakan untuk penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
- **Pembiayaan** adalah setiap **penerimaan yang perlu dibayar kembali** dan/atau setiap **pengeluaran yang akan diterima kembali** untuk kepentingan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman baik yang berasal dari dana masyarakat, tabungan perumahan, maupun sumber dana lainnya.
- **Pembiayaan Sekunder Perumahan** adalah penyelenggaraan kegiatan penyaluran **dana jangka menengah dan/atau panjang** kepada Kreditor Asal dengan melakukan Sekuritisasi.
- **Perusahaan Pembiayaan Infrastruktur** adalah badan usaha yang khusus didirikan untuk melakukan pembiayaan dalam bentuk **penyediaan dana** pada proyek infrastruktur.
- **Kegiatan usaha Perusahaan Pembiayaan Infrastruktur** meliputi: (a) **Pemberian pinjaman langsung (*direct lending*)** untuk Pembiayaan Infrastruktur; (b) ***Refinancing* atas infrastruktur yang telah dibiayai pihak lain**; dan/atau (c) **Pemberian pinjaman subordinasi (*subordinated loans*)** yang berkaitan dengan Pembiayaan Infrastruktur; (e) **Pemberian dukungan kredit (*credit enhancement*)**, termasuk penjaminan untuk pembiayaan Infrastruktur; (f) **Pemberian jasa konsultasi (*advisory services*)**; (g) **Penyertaan modal** (*equity investment*).

Beberapa Terminologi Teknis#2: INVESTASI

UU No. 25/2007 tentang Penanaman Modal

UU No. 1/2004 tentang Perbendaharaan Negara

PP 1/2008 tentang Investasi Pemerintah

Peraturan Kepala BKPM No. 12/2009 tentang Pedoman dan Tata Cara Permohonan Penanaman Modal

- **Penanaman modal (investasi)** adalah **segala bentuk kegiatan menanam modal**, baik oleh penanam modal dalam negeri maupun penanam modal asing **untuk melakukan usaha** di wilayah negara RI.
  - → UU No. 25/2007 tentang Pasar Modal tersebut diterjemahkan oleh Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM) sebagai *Law regarding* ***Investment*****.**
  - → Sedangkan BKPM dalam *website* versi bahasa Inggrisnya menggunakan nama INDONESIA INVESTMENT COORDINATING BOARD.
- **Modal** adalah **aset dalam bentuk uang atau bentuk lain** yang bukan uang yang dimiliki oleh penanam modal yang memiliki nilai ekonomis.
- **Investasi Pemerintah** adalah **penempatan sejumlah dana dan/atau barang** dalam jangka panjang untuk investasi pembelian surat berharga dan Investasi Langsung **untuk memperoleh manfaat** ekonomi, sosial, dan/atau manfaat lainnya.
- **Investasi Pemerintah** dilakukan dalam bentuk: (a) **investasi Surat Berharga** (pembelian saham; surat utang); (b) **Investasi Langsung** (penyertaan modal; atau pemberian pinjaman).
- **Investasi Langsung** meliputi bidang **infrastruktur** dan bidang lainnya (yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan)

5 KESIMPULAN

1. Dana Perwalian memiliki potensi sebagai alternatif solusi sumber pembiayaan perumahan;
2. Keunggulan dana perwalian terutama pada kecepatan pembentukan dan kemampuan untuk mengelola dana hibah pemerintah (pooling funds);
3. Meski demikian, dana perwalian memiliki beberapa kelemahan antara lain:
   a. Kedudukannya sebagai Satker/spending unit memiliki banyak kelemahan terutama terkait dengan kewajiban compliance pada kaidah keuangan negara (aspek PNBP, investasi, perpajakan, dll);
   b. Kedudukannya sebagai subyek hukum masih perlu diperjelas;
   c. Perlu memperkuat aspek housekeeping requierments dan fiduciary duty dalam organ dana perwalian.

thank you
danke
謝謝
ngiyabonga
teşekkür ederim
gracias
dank je
mauruuru
hvala
iękuję
sukriya
kop khun krap
go raibh maith
arigatō
grazie
terima kasih
감사합니다
merci
ευχαριστώ
xiexie
dhanyavadagalu
shukriya
dankon
akuna
misaotra
matondo
paldies
djiere dieuf
chnorakaloutioun
gracies
sulpay
najis tuke
tanemirt
rahmet
diolch
mesi
barka
welalin
tack
blagodaram
vinaka
faafetai lava
dankie
koszönöm
sagolun
didi madloba
kam sah hamnida
রহমত
спасибі
дякую
ありがとう