

KEBIJAKAN PEMBIAYAAN PERUMAHAN MELALUI FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN (FLPP)

(Policy on Housing Loan through Housing Loan Liquidity Facility (FLPP))

Dewi Restu Mangeswuri

Pusat Penelitian Badan Keahlian Dewan Setjen DPR RI, Bidang Ekonomi dan Kebijakan Publik
Gedung Nusantara, 1 Lantai 2, Setjen DPR RI, Jl. Jend. Gatot Subroto, Jakarta Pusat, 10270

E-mail: mangeswuri@yahoo.com

Naskah diterima: 05 Februari 2016

Naskah direvisi: 16 Maret 2016

Naskah diterbitkan: 25 Juni 2016

Abstract

Article 19 the Law No 1 2011 on Housing and Settlement Areas states that housing and settlement are the tasks that should be fulfilled by the government and local government because every citizen has the right to a neat and decent housing. Besides the physical aspects of housing, loan is also an important aspect for the government to pay attention to as not all citizens are able to buy house in cash. Based on the census data of 2010 conducted by the Central Statistics Agency, it is revealed that there is 13.5 million units backlog. The government through Housing Loan Liquidity Facility (FLPP) program hopes this policy can help provide its citizens with affordable housing. The study uses a qualitative descriptive methodology, with the secondary data obtained from journals, literature, and online media and other formal sources. The purpose of this writing are to analyze FLPP program which has been running up to now as well as to obtain information whether is there other alternative policies that could improve the quality of FLPP related to housing loan. The results of the analysis show that FLPP program generated from the State Budget post financing has been realized in accordance with the plan along with its budget. Besides FLPP program, there are two other alternatives offered by the government, namely the Subsidy of Interest Rate (SSB) and Subsidy of Down Payment (BUM) programs. These alternatives is hoped to provide solution for the low-income citizens to access to home loan.

Keywords: financing, loan, housing, Housing Loan Liquidity Facility (FLPP), low income citizens (MBR)

Abstrak

Penyelenggaraan rumah dan perumahan bagi masyarakat merupakan tanggung jawab pemerintah dan pemerintah daerah karena setiap orang berhak mendapatkan tempat tinggal yang layak, serasi, dan teratur sesuai ketentuan Pasal 19 Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Selain pengadaan perumahan secara fisik, pemerintah juga perlu memberikan perhatian terhadap masalah fasilitas pembiayaan perumahan tersebut karena tidak semua anggota masyarakat mampu memenuhi kebutuhan rumah secara tunai. Data sensus penduduk BPS tahun 2010 menunjukkan bahwa angka *backlog* mencapai 13,5 juta unit. Oleh karena itu, melalui program FLPP pemerintah berharap kebijakan ini dapat membantu masyarakat untuk memiliki rumah yang terjangkau. Sementara itu, tujuan penulisan kajian ini diarahkan untuk mengetahui sejauh mana program FLPP telah berjalan selama ini dan mencoba menyajikan alternatif kebijakan lain untuk memperbaiki kualitas FLPP khususnya terkait dengan permasalahan pembiayaan perumahan. Kajian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif, dengan mendasarkan pada sumber data sekunder dari jurnal, literatur, dan media daring serta sumber resmi lainnya. Hasil kajian ini menunjukkan bahwa FLPP yang bersumber APBN sejauh ini telah sesuai dengan yang direncanakan. Sementara itu, dua alternatif kebijakan dinilai akan dapat melengkapi program FLPP, yaitu Subsidi Selisih Bunga (SSB) dan Bantuan Uang Muka (BUM). Alternatif pilihan ini khususnya diharapkan mampu mengatasi kendala masyarakat berpenghasilan rendah dalam mengakses kredit pemilikan rumah.

Kata kunci: pembiayaan, perumahan, Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia. Pemenuhan atas kebutuhan rumah merupakan penjabaran dari amanat yang terkandung di dalam UUD Tahun 1945. Upaya ini juga sekaligus mencerminkan penghargaan terhadap hak asasi manusia sebagaimana dijamin oleh Undang-Undang No. 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia (HAM). Pasal 40 Undang-Undang ini menyatakan bahwa "Setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak." Tidak hanya itu, terpenuhinya kebutuhan perumahan akan memberi rasa aman bagi setiap orang dan percaya diri atas

kemampuan ekonomi untuk membina keluarga dan menyiapkan generasi masa datang yang lebih baik. Sayangnya, bagi sebagian besar masyarakat, pemenuhan kebutuhan akan rumah baru merupakan wacana yang jauh dari kenyataan hidup sehari-hari.

Dari tahun ke tahun kesenjangan antara kebutuhan dan penyediaan rumah masih terjadi. Dari berbagai kendala yang dihadapi, khususnya oleh masyarakat berpenghasilan menengah dan rendah, disebabkan karena masih rendahnya daya beli dan/atau terbatasnya akses mereka ke sistem pembiayaan perumahan. Istilah perumahan dan pemukiman sering kali diidentikkan meskipun sebenarnya tidak sama. Perumahan (*housing*) adalah

kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan. Permukiman adalah kawasan yang didominasi oleh lingkungan hunian dengan fungsi utama sebagai tempat tinggal yang dilengkapi dengan prasarana, sarana lingkungan dan tempat kerja (terbatas) untuk mendukung perikehidupan dan penghidupan sehingga fungsi permukiman tersebut dapat berdaya guna atau berhasil guna (Rahardjo, 2005).

Berdasarkan data dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Kementerian PUPR, 2015), didapati bahwa kebutuhan akan perumahan baru yaitu 800 ribu unit rumah per tahun. Angka ini tidak meliputi rumah tangga yang belum memiliki rumah sejumlah 13,5 juta unit rumah serta masih ada sekitar 7,6 juta unit rumah yang membutuhkan peningkatan mutu, karena tidak memenuhi syarat untuk layak huni. Pemerintah sampai saat ini terus memfasilitasi pembangunan perumahan, baik yang dilakukan secara formal maupun secara swadaya. Namun berbagai upaya tersebut belum mampu untuk mengurangi kesenjangan antara kebutuhan perumahan dengan ketersediaan perumahan (*backlog*) yang setiap tahunnya terus meningkat.

Salah satu upaya dalam mengurangi angka *backlog*, yaitu dengan diterbitkannya Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Pengaturan ini membawa harapan baru, khususnya bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Sekurang-kurangnya terdapat tiga hal penting dari undang-undang ini. *Pertama*, ada pernyataan eksplisit akan hak setiap warga negara akan perumahan (Pasal 19). Semangat pengaturan ini adalah adanya kemauan kuat pembuat undang-undang atas upaya pemenuhan kebutuhan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Lebih dari itu, bahkan salah satu pasalnya mengatur tentang kewajiban pemerintah provinsi untuk mencadangkan dan menyediakan tanah bagi perumahan MBR (Pasal 17 dan Pasal 126). Undang-undang ini menempatkan perumahan dan permukiman kumuh sebagai bagian dari sistem yang terdiri dari pembinaan, penyelenggaraan perumahan dan penyelenggaraan kawasan permukiman.

Kedua, terdapat pengakuan bahwa penyelenggaraan perumahan adalah tanggung jawab negara yang pembinaannya dilaksanakan oleh pemerintah dan pemerintah daerah. Klausul ini semakin menekankan bahwa pembangunan perumahan dan permukiman tidak terlepas dari pembangunan daerah, perkotaan ataupun perdesaan. Adapun pembagian tugas dan wewenang pemerintah dalam melaksanakan pembinaan penyelenggaraan perumahan dan kawasan

permukiman mengacu kepada otonomi daerah dan kemandirian daerah.

Ketiga, sistem pembiayaan akan menjadi bagian penting dari pembangunan perumahan dan kawasan permukiman. Pada undang-undang yang terdahulu (Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman) hanya ada satu ketentuan pemerintah untuk memberi kemudahan atas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pasal 33. Sementara itu, di dalam Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman terdapat beberapa pasal dan bahkan bab khusus tentang pendanaan dan sistem pembiayaan, yaitu pada Bab X, yang mencantumkan berbagai sistem pembiayaan sampai dengan pembiayaan sekunder untuk perumahan (Pasal 128). Bab ini yang menjadi cikal-bakal program FLPP yang telah berlangsung sejak tahun 2010. Berdasarkan Pasal 119 terkait pendanaan, dikatakan bahwa sumber dana untuk pemenuhan kebutuhan rumah dapat berasal dari sumber dana APBN (Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara). Program FLPP merupakan penyaluran pembiayaan dari pemerintah pusat melalui bank pelaksana kepada MBR dalam kepemilikan rumah yang dibeli dari pengembang. Tujuan digulirkannya program FLPP ini adalah untuk akan meningkatkan daya beli masyarakat yang pada gilirannya memberikan kesempatan yang lebih luas kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan Masyarakat Berpenghasilan Menengah Bawah (MBM) untuk mendapatkan bantuan pembiayaan perumahan. (Bappenas, 2015).

Oleh karena sifat kebutuhannya yang mendasar, maka setiap tahun selalu terjadi peningkatan kebutuhan rumah seiring dengan pertambahan jumlah penduduk. Orientasi pembangunan perumahan dan permukiman saat ini lebih menitikberatkan pada permasalahan pembiayaan yang murah. Apabila sumber pembiayaan yang murah belum tersedia maka masyarakat yang sebenarnya memiliki kapasitas untuk membeli rumah tidak terbantu, kehilangan kesempatan memiliki rumah dan kemudian dari waktu ke waktu akibat inflasi daya belinya menurun dengan harga rumah yang semakin naik. Dengan demikian, prioritas penyediaan rumah harus dimulai dari memperbaiki sisi permintaan untuk memastikan bahwa masyarakat yang berpenghasilan rendah benar-benar dapat memiliki sebuah daya beli yang efektif untuk penyediaan rumah (Juniarko, *et al.*, 2012).

Berdasarkan penjelasan di atas, tulisan ini akan diarahkan untuk mengkaji tentang kebijakan FLPP yang telah berjalan selama ini. Selain itu, tulisan ini juga akan melihat apakah kebijakan tersebut mampu membantu mengurangi permasalahan pembiayaan

perumahan bagi MBR dan solusi alternatif kebijakan yang bisa ditawarkan untuk memperbaiki kualitas program FLPP. Semua arah tulisan ini dilakukan untuk mencari solusi yang paling sesuai dalam mengatasi masalah pembiayaan perumahan. Oleh karena itu, sebuah kebijakan yang mampu menjembatani kepentingan masyarakat, khususnya MBR dengan pemerintah selaku pengambil kebijakan sangat diperlukan.

B. Permasalahan

Permasalahan mendasar bagi masyarakat, khususnya bagi MBR, adalah terbatasnya kemampuan untuk memiliki atau membeli rumah. Adanya Kredit Pemilikan Rumah melalui FLPP diyakini mampu membantu masyarakat Indonesia yang ingin memiliki rumah dengan anggaran terbatas. Oleh karena itu, permasalahan yang akan dikaji pada tulisan ini adalah:

1. bagaimanakah kinerja FLPP selama ini?
2. bagaimana kedudukan alternatif kebijakan lain yang dinilai dapat memperbaiki kualitas program FLPP agar lebih efektif guna mengatasi pembiayaan perumahan?

C. Tujuan

Tulisan ini bertujuan untuk mengetahui (1) kinerja FLPP yang telah berjalan selama ini dan (2) usulan alternatif kebijakan lain pemerintah yang dapat memperbaiki kualitas program FLPP agar lebih efektif guna mengatasi pembiayaan perumahan.

II. KERANGKA TEORI

A. Konsep Dasar FLPP

Minimnya daya beli masyarakat dan tingginya tingkat inflasi per tahun membuat pemerintah melahirkan kebijakan program KPR FLPP ini. Program FLPP adalah dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan kepada MBR dalam rangka pembiayaan rumah pertama yang pengelolaannya dilaksanakan oleh Kementerian Pekerjaan Umum Perumahan Rakyat (Kementerian PUPR). Untuk KPR ada yang berupa KPR bersubsidi diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan antara kurang dari Rp1.000.000 sampai dengan Rp2.500.000 setiap bulannya, untuk membeli rumah sehat sederhana dari pengembang perumahan (Peraturan Menteri, 2007). Program FLPP ini menawarkan pinjaman dengan bunga yang ditetapkan satu digit sepanjang masa pinjaman (*fixed rate*). Tujuan dari pemanfaatan dana FLPP yang berasal dari Pos Pembiayaan APBN adalah untuk menciptakan pembiayaan perumahan lebih murah, sehingga terjangkau oleh MBR yang diwujudkan dengan pembiayaan perumahan dengan suku bunga/margin yang lebih murah bila

dibandingkan dengan suku bunga pasar (Kementerian PUPR, 2014).

Tujuan dari implementasi kebijakan FLPP antara lain untuk memberikan bunga yang tetap dan terjangkau sepanjang masa pinjaman kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan Masyarakat Berpenghasilan Menengah Bawah (MBM). Tujuan dari kebijakan FLPP ini memiliki latar belakang dalam implementasinya, latar belakang tersebut antara lain (Data dari Asisten Deputi Pola Pembiayaan Perumahan, 2010):

1. kemampuan/daya beli masyarakat masih sangat terbatas dan kenaikan penghasilan/pendapatan setiap tahunnya tidak signifikan dibandingkan dengan laju inflasi per tahun;
2. suku bunga yang dikenakan pada masyarakat masih cukup tinggi (regim suku bunga tinggi);
3. optimalisasi dan efisiensi pemanfaatan dana APBN dengan keterbatasan keuangan negara;
4. pemupukan dana perumahan dalam jangka panjang;
5. daya tarik bagi sumber dana lain untuk berperan dalam pembiayaan perumahan (integrasi sumber-sumber pembiayaan).

Cara mendapatkan KPR FLPP, yaitu pertama-tama nasabah mendapatkan informasi mengenai program KPR FLPP, setelah itu mendapatkan informasi terkait pengembang, mendatangi pengembang yang dituju dan menentukan lokasi rumah yang ingin dibeli. Apabila nasabah sudah mantap ingin membeli rumah tersebut, maka bisa dilakukan pembayaran *booking fee* ke pengembang. Nasabah lalu melengkapi dokumen yang dipersyaratkan oleh bank, kemudian dokumen tersebut diteruskan oleh pengembang kepada bank pelaksana. Setelah nasabah menyelesaikan pembayaran uang muka dan melakukan kelengkapan dokumen, maka nasabah dan pihak bank melakukan akad kredit. Peraturan FLPP sendiri telah mengalami perubahan, sampai dengan tahun 2015 Kementerian PUPR telah mengeluarkan 15 peraturan menteri. Jenis pembiayaan yang dibiayai adalah KPR Sejahtera Tapak dan KPR Sejahtera Susun. Adapun dasar kebijakan FLPP yang dituangkan dalam peraturan menteri mulai tahun 2010-2015 adalah sebagai berikut:

- a. Permenpera No. 14 & 15 Tahun 2010, diterbitkan 30 September 2010.
- b. Permenpera No. 4 & 5 Tahun 2012, diterbitkan 8 Februari 2012.
- c. Permenpera No. 7 & 8 Tahun 2012, diterbitkan 24 Mei 2012.
- d. Permenpera No. 13 & 14 Tahun 2012, diterbitkan 10 Juli 2012.

Tabel 1. Daftar Bank Pelaksana Penyalur FLPP

Bank Nasional		Bank Pembangunan Daerah		Dalam Proses MoU	
1.	BTN	1.	BPD Riau Kepri	1.	BPD Sumatera Utara
2.	BNI	2.	BPD Kalimantan Tengah	2.	BPD Nusa Tenggara Timur
3.	BRI	3.	BPD Papua	3.	BPD Kalimantan Selatan
4.	BRI Syariah	4.	BPD Sumsel dan Bangka Belitung		
5.	Bank Mandiri	5.	BPD Jawa Timur		
6.	Bank Artha Graha	6.	BPD Nusa Tenggara Barat		
7.	Bank Mayora	7.	BPD Jawa Barat dan Banten		

Sumber: Kementerian PUPR (2015).

- e. Permenpera No. 27 & 28 Tahun 2012, diterbitkan 8 Oktober 2012.
- f. Permenpera No. 3 & 4 Tahun 2014, diterbitkan 20 Mei 2014.
- g. Permen PUPR No. 20/PRT/M/2014 & 21/PRT/M/2014 Tahun 2014, diterbitkan 19 Desember 2014.
- h. Permen PUPR No. 20/PRT/M/2015 Tahun 2015, diterbitkan 23 April 2015.

Dalam pelaksanaannya, dana FLPP dicampur dengan dana pihak ketiga (DPK) yang dikelola Bank Pelaksana dengan proporsi tertentu, sehingga menghasilkan suku bunga gabungan yang besarnya dipertahankan pada satu digit, atau < 10 persen. Dalam hal ini suku bunga FLPP hanya satu digit dan tetap selama tenor KPR, adapun bank pelaksana penyalur KPR FLPP Tahun 2015 adalah seperti disajikan pada Tabel 1.

B. Pembiayaan Perumahan

Rumah adalah salah satu kebutuhan paling penting dalam kehidupan manusia, khususnya dalam rumah tangga (Warnock and Warnock, 2007). Dengan kata lain, rumah akan menentukan kualitas hidup seseorang. Bagi MBR, program subsidi pemerintah dalam penyediaan pembiayaan pemilikan rumah tinggal sangat diharapkan. Pembiayaan merupakan dana atau tagihan yang dipersamakan, oleh karena itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antarbank (kreditur) dan pihak lain (debitur) yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bunga sesuai perjanjian yang disepakati (Kasmir, 2004).

Pada dasarnya jenis sistem pembiayaan dalam penyediaan perumahan terdiri dari (a) sistem pembiayaan formal, yaitu sistem pembiayaan perumahan yang perencanaan, pelaksanaan, dan pengelolaannya dilakukan oleh pemerintah atau

swasta dan biasanya sudah menggunakan standar baku dan berorientasi profit. Dengan demikian untuk dapat mempermudah masyarakat dalam memiliki rumah tentunya dibutuhkan mekanisme pembiayaan melalui pembayaran yang bebannya dapat diperkecil melalui pembayaran secara angsuran, dan (b) sistem pembiayaan nonformal, yaitu sistem pembiayaan perumahan yang perencanaan, pelaksanaan dan pengelolaannya dilakukan sendiri oleh masyarakat, LSM atau bersama-sama. Biasanya penggunaan sistem ini tanpa menggunakan standar-standar baku seperti pada sistem pembiayaan formal. Dalam sistem pembiayaan perumahan, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Banyak masyarakat yang ingin memiliki rumah namun tidak memiliki kemampuan melakukan pembayaran secara tunai. Untuk itu ada mekanisme pembelian atau kepemilikan rumah melakukan pembayaran secara mengangsur atau lebih dikenal melalui kredit dengan jangka waktu tertentu. Melalui pembayaran secara kredit atau cicilan lebih terjangkau oleh masyarakat. Dengan semakin meningkatnya kebutuhan akan rumah telah membuat pihak perbankan sangat serius menggarap dan membuat produk bank tersebut (Peter, 2008). Produk bank tersebut lebih dikenal dengan KPR, yang merupakan pembiayaan bagi masyarakat umum yang ingin memiliki rumah.

Namun demikian, secara umum dukungan pembiayaan oleh lembaga perbankan dalam pemberian kredit kepada konsumen atau calon nasabah atau calon debitur dilakukan melalui proses pengajuan kredit dan melalui proses analisis pemberian kredit terhadap kredit yang diajukan berdasarkan prosedur administrasi yang telah ditempuh. Prinsip analisis pembiayaan untuk kredit adalah pedoman-pedoman yang harus diperhatikan oleh pejabat pembiayaan bank syariah pada saat melakukan analisis pembiayaan (Muhammad, 2005). Analisis yang digunakan dalam perbankan adalah

Analisis 5 C (*The Five C's of Credit Analysis*), yaitu *Character* (watak), *Capacity* (kemampuan), *Capital* (modal), *Collateral* (jaminan), *Condition of Economy* (kondisi ekonomi). Bank dapat melakukan analisis permohonan kredit calon debitur apabila persyaratan yang ditetapkan oleh bank telah terpenuhi. Terhadap kelengkapan data pendukung permohonan kredit, bank juga melakukan penilaian kelengkapan dan kebenaran informasi dari calon debitur dengan cara petugas bank melakukan wawancara dan kunjungan (*on the spot*) ke tempat usaha debitur.

Dengan melihat prinsip dan persyaratan tersebut tentunya tidak semua orang dapat memiliki akses terhadap pembiayaan kredit yang ada di lembaga perbankan, terutama MBR dan masyarakat berpenghasilan tidak tetap. Bank memiliki persyaratan dan penilaian yang sangat ketat, sehingga lembaga ini sangat ekstra-hati-hati dalam penyaluran kredit, termasuk KPR. Bank sangat terekspos pada risiko kredit mengingat kegiatan usahanya yang bersifat *lending-based*. Di samping itu bisnis bank memiliki rasio hutang terhadap modal yang tinggi (*highly-leveraged*). Setiap kenaikan tingkat kegagalan membayar masing-masing debitur (*default rate*) secara potensial akan berdampak terhadap berkurangnya permodalan bank (BSMR, 2012) meskipun pihak bank bisa menjadikan jaminan yang dimiliki sebagai sumber kredit permodalan terhadap pihak ketiga.

C. Keterjangkauan Masyarakat dalam Penyediaan Rumah

Keterjangkauan masyarakat terhadap rumah harus diperhatikan dalam upaya penyediaan perumahan untuk semua kelompok masyarakat. Keterjangkauan (*affordability*) terhadap rumah merupakan kemampuan dan kemauan suatu rumah tangga untuk mengeluarkan sebagian pendapatannya untuk biaya perumahan. Terdapat keterkaitan yang sangat erat dan saling memengaruhi antara rumah tangga, keuangan rumah tangga, dan rumah yang diinginkan. Secara teoritik dan maupun berdasarkan hasil penelitian di lapangan telah menunjukkan bahwa tipe dan struktur ekonomi sebuah rumah tangga akan memengaruhi tipe dan jenis perumahan yang didiami. Hal ini dikarenakan keterjangkauan terhadap perumahan dipengaruhi pula oleh tingkat pendapatan keluarga, harga rumah yang ditawarkan, dan harga lainnya yang memengaruhi. Biasanya pengeluaran masyarakat untuk perumahan berkisar antara 15-20 persen dari penghasilan, hampir sama dengan pengeluaran untuk kebutuhan pangan (Yusminar, 2002).

Secara umum, aspek keterjangkauan dalam pengadaan perumahan harus mempertimbangkan dua hal berikut (Komarudin, 1997), yaitu:

1. *replicable*, artinya pembangunan perumahan harus disesuaikan dengan kemampuan masyarakat, walaupun dengan subsidi rendah ataupun tanpa subsidi.
2. *accessible*, artinya pembangunan perumahan tetap memungkinkan kelompok sasaran terutama kelompok masyarakat berpenghasilan rendah dalam menjangkau kemudahan kredit perumahan yang dilihat dari tingkat pendapatan dan pengeluaran.

Hampir seluruh negara berkembang memiliki kemampuan ekonomi nasional yang masih rendah bila dibandingkan dengan negara maju. Untuk di Indonesia sendiri, prioritas anggaran biaya pemerintah dialokasikan untuk sektor selain perumahan, atau dengan kata lain anggaran pemerintah untuk pengadaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah menempati prioritas yang rendah dan memiliki ketersediaan dana yang relatif kecil. Sedangkan di lain pihak, masyarakat dihadapkan pada kondisi di mana harga rumah cenderung meningkat. Rumah yang ada saat ini sering tidak sesuai dengan kemampuan dan kebutuhan masyarakat berpenghasilan rendah. Kondisi ini tentu saja menimbulkan masalah yang cukup serius bagi masyarakat berpenghasilan rendah, mengingat kelompok ini jumlahnya yang cukup besar dengan kemampuan ekonominya terbatas.

D. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

KPR adalah fasilitas perbankan yang memberikan pinjaman bagi peserta (pemohon KPR) untuk membeli rumah. Kredit pemilikan rumah bisa dilakukan dalam dua bentuk, yaitu model konvensional dan model syariah. KPR model konvensional memberikan kredit maksimum sebesar 80 persen dari harga rumah yang ingin dibeli. KPR model konvensional biasanya menggunakan suku bunga mengambang sehingga cicilan pinjaman yang dibayar oleh peserta dapat mengalami fluktuasi berdasarkan tingkat suku bunga yang ditetapkan bank sentral. Dalam model konvensional, berkembang sebuah model suku bunga yang disebut dengan suku bunga 'menggoda' (*teaser rates*) yaitu suku bunga yang sangat rendah pada tahun-tahun awal periode cicilan tetapi melonjak drastis pada tahun-tahun berikutnya.

Penelitian sebelumnya terkait KPR dan FLPP berjudul "Kebijakan Pembiayaan Kredit Perumahan Rakyat (KPR) Sejahtera Susun sebagai Solusi Kebutuhan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) pada Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Solo berdasarkan Peraturan Menteri tentang FLPP" pernah dilakukan dan diperoleh hasil, yaitu dari kegiatan di BTN Cabang Solo diperoleh data

bahwa masih sedikitnya masyarakat kota Solo yang berminat terhadap rumah susun, padahal rumah susun merupakan solusi terbaik di tengah susahnya mendapatkan lahan di Kota Solo. Oleh karena itu diharapkan pemerintah lebih mensosialisasikan program ini, agar MBR lebih tertarik (Nugroho dan Satriavei, 2015). Penelitian lainnya, yaitu Penerapan Strategi FLPP dalam Penekanan Risiko Kredit pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (Asep, 2014), disimpulkan bahwa terdapat 4 strategi untuk melaksanakan pengelolaan dan pengendalian risiko kredit pembiayaan perumahan dengan skema FLPP BTN, yang salah satunya yaitu peningkatan penyaluran pembiayaan perumahan bersubsidi dengan skema FLPP dengan transparan, tepat nilai, dan tepat sasaran.

E. Angka *Backlog*

Backlog sebesar 7,6 juta unit pada tahun 2014, diperoleh berdasarkan konsep kepenghunian yang dikeluarkan oleh Kementerian PUPR. Sementara angka *backlog* berdasarkan kepemilikan perumahan sampai dengan 2010 adalah sebanyak 13,5 juta unit (Direktur Pola Pembiayaan Perumahan PUPR, 2015). Sedangkan kebutuhan akan rumah baru yaitu sebanyak 800 ribu unit per tahunnya. Permasalahan perumahan tidak hanya mengenai kepemilikan akan rumah, tetapi juga terkait dengan ketidaklayakan akan hunian rumah. Dalam istilah perumahan, kata *backlog* berarti kesenjangan antara banyaknya rumah yang tersedia dengan banyaknya rumah yang dibutuhkan masyarakat. Dalam pengertian yang digunakan oleh Kementerian Pekerjaan Umum Perumahan Rakyat (Kementerian PUPR), *backlog* rumah adalah terhadap rumah yang tidak layak huni dengan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Apabila rumah tersebut sudah layak huni maka tidak dianggap sebagai *backlog*. Sementara, BPS mengasumsikan *backlog* rumah didasarkan pada status kepemilikan rumah, yakni apabila rumah tersebut sudah layak huni tetapi statusnya adalah sewa dan bukan hak milik, maka terhitung sebagai *backlog*. Oleh karena itu, angka *backlog* yang dimiliki oleh Kementerian PUPR jumlahnya lebih kecil daripada angka *backlog* BPS.

Permasalahan yang mendasar adalah pemahaman yang berbeda dalam pengertian *backlog* yang digunakan Kementerian PUPR dengan perspektif Badan Pusat Statistika (BPS). Sementara itu, dalam pembiayaan KPR FLPP ini, angka *backlog* yang dijadikan acuan didasarkan pada pemahaman yang dimiliki BPS. Hal ini dikarenakan pemberian KPR FLPP terkait dengan kepemilikan rumah baru,

sehingga *backlog* yang paling tepat adalah yang diasumsikan oleh BPS.¹

III. METODOLOGI

Tulisan ini merupakan hasil kajian deskriptif dengan menggunakan pendekatan analisis kualitatif. Data yang digunakan dalam kajian ini lebih banyak didasarkan pada data sekunder dalam bentuk studi literatur, baik melalui buku, artikel dalam jurnal, bahan makalah, sumber dari daring, dan surat kabar. Data yang terkait kinerja realisasi program FLPP didapat dari Kementerian PUPR untuk kemudian diolah. Data ini diperoleh dalam forum pembahasan Tim Perumus RUU Tabungan Perumahan Rakyat yang diadakan di Jakarta di mana penulis terlibat sebagai salah satu anggota tim asistensi tim tersebut. Sementara itu, data primer berupa wawancara yang dilakukan di sela-sela kegiatan tim dengan para staf Kementerian PUPR, di bawah Deputi Pembiayaan Perumahan. Analisis menggunakan pendekatan deskriptif dengan menjelaskan data realisasi yang berkaitan dengan obyek yang dikaji untuk kemudian diambil simpulan.

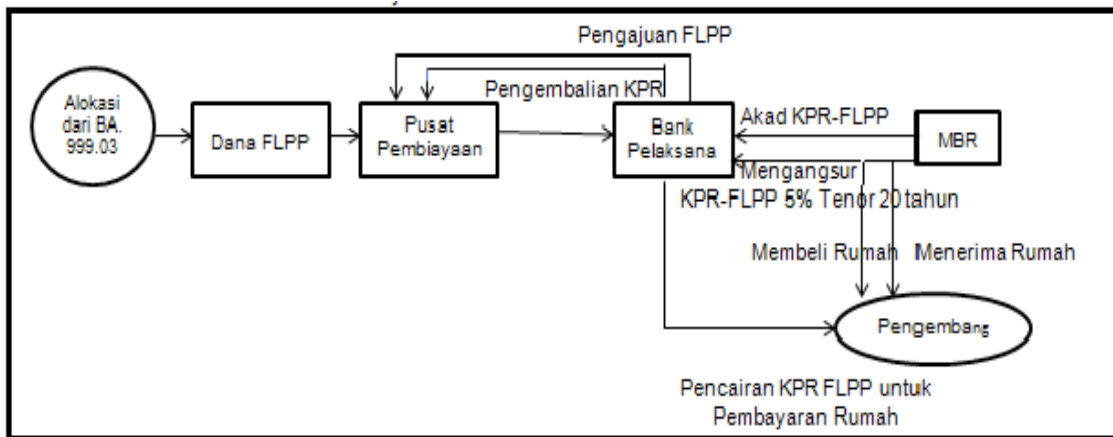
IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Kebijakan Perumahan Bagi MBR

Skema pembiayaan perumahan dengan skema FLPP di-*launching* pemerintah sejak 1 Juli 2010 namun pelaksanaannya secara efektif dimulai sejak 15 Oktober 2011. Ruang lingkup pembiayaan perumahan yang akan dilayani oleh dana FLPP ini meliputi pembiayaan untuk pembangunan maupun pemilikan rumah sejahtera, baik rumah tapak maupun rumah susun (Nurwanto, 2011). Adapun skema pembiayaan KPR FLPP disajikan pada Gambar 1.

Beberapa mekanisme pembiayaan perumahan bagi MBR yang telah dijalankan selama ini antara lain Tabungan Perumahan (Taperum) oleh Bapertarum PNS, KPR, Bantuan Uang Muka (BUM) perumahan yang diberikan oleh BPJS Ketenagakerjaan, bantuan uang muka yang diberikan oleh Asuransi Sosial Angkatan Bersenjata Republik Indonesia (ASABRI) atau Yayasan Kesejahteraan Pendidikan dan Perumahan (YKPP) bagi pensiunan tentara, serta FLPP dari pemerintah. Program-program tersebut ternyata belum sepenuhnya menjangkau seluruh lapisan MBR. Umumnya MBR yang bekerja dan berpenghasilan relatif tetap saja yang dapat menikmati fasilitas tersebut. Padahal, umumnya MBR lebih banyak yang bekerja pada sektor informal dengan pendapatan tidak

¹ Disampaikan oleh Adang pada saat Pembahasan RUU Tapera Rapat Kerja Panitia Khusus antara Pemerintah dengan DPR RI di Hotel Grand Zuri, tanggal 2 Februari 2016.



Sumber: Kementerian PUPR (2014).

Gambar 1. Skema Pembiayaan KPR FLPP

menentu. Sejahter ini dana yang tersedia di perbankan maupun lembaga keuangan terkait merupakan dana jangka pendek dan mahal sementara keperluan dana pembiayaan perumahan bagi MBR bersifat jangka panjang dan murah. Diperlukan suatu mekanisme khusus agar MBR *non bankable* memiliki kemampuan finansial menjadi *bankable*.

Memasuki tahun 2008, penduduk Indonesia telah berjumlah sekitar 225 juta jiwa. Dari angka tersebut, 57 juta jiwa di antaranya tercatat sebagai kepala keluarga. Apabila satu keluarga memiliki rumah sendiri, maka diperlukan 57 juta unit rumah. Namun demikian, kenyataannya hanya tercatat 51 juta unit rumah, sehingga masih terdapat kekurangan (*backlog*) 6 juta unit rumah. Sementara itu, dengan tingkat pertumbuhan penduduk Indonesia tercatat rata-rata 1,7 persen setiap tahun, maka dapat dikatakan setiap tahun terdapat kelahiran bayi hingga 3,8 juta jiwa. Jika setiap rumah diasumsikan dihuni oleh satu keluarga yang terdiri dari 4 orang (ibu, bapak, dan dua anak), maka diperlukan sebanyak 950.000 unit rumah baru. Artinya, setiap tahun (paling tidak tahun 2008) diperlukan sejumlah 950.000 unit rumah baru. Kalau angka tersebut

ditambah dengan *backlog* di atas, berarti pada tahun 2008 terdapat kekurangan 6,95 juta unit rumah.

Adapun pengertian berdasarkan data BPS dan Bank Dunia adalah sebanyak 33 persen dari total jumlah penduduk saat ini. Yang masuk ke dalam kriteria pemberian pembiayaan KPR FLPP adalah desil 4, 5, dan 6. Desil adalah pengelompokan keluarga berdasarkan penghasilan keluarga. Desil 4 dengan penghasilan bulanan keluarga sebesar Rp3,1 juta, desil 5 Rp 3,6 juta, dan desil 6 adalah sebesar Rp4,2 juta (Kementerian PUPR, 2015).

Saat ini rata-rata pembangunan rumah hanya sekitar 350.000 unit per tahun. Karena itulah maka setiap tahunnya mengalami kekurangan 600.000 unit rumah (Simanungkalit, 2008). Ternyata perhitungan itu sejalan dengan angka *backlog* dari Kementerian PUPR yang mengacu asumsi 'menghuni rumah', yaitu sebesar 7,4 juta unit untuk tahun 2009. Untuk memenuhi kekurangan rumah itu diperlukan waktu sangat lama apabila tidak dilakukan upaya-upaya sistematis.

B. Kinerja Program KPR FLPP

Penyaluran KPR FLPP ini merupakan bentuk nyata dukungan pemerintah serta bank pelaksana kepada

Tabel 2. Kinerja KPR FLPP Tahun 2010-2014

Tahun	Unit			Nominal (Rp juta)
	Target	Realisasi	Pencapaian (Persen)	
2010	-	7,959	-	242,656
2011	160,000	109,592	68,5	3,688,272
2012	133,000	64,785	48,7	2,587,256
2013	121,000	102,714	84,9	5,363,162
2014	57,792	76,063	131,6	4,656,138
Total	471,792	361,113	76,5	16,537,484

Sumber: Kementerian PUPR (2015).

Tabel 3. Kinerja KPR FLPP Tahun 2015

No.	Provinsi	Realisasi	
		Unit	FLPP (Rp)
1.	Nanggroe Aceh Darusalam	204	16,695,460,000
2.	Sumatera Utara	2,110	148,239,129,500
3.	Sumatera Barat	716	51,368,295,000
4.	Riau	3,057	209,349,535,500
5.	Jambi	1,011	73,297,579,650
6.	Sumatera Selatan	2,762	195,802,147,000
7.	Bengkulu	893	68,587,021,250
8.	Lampung	407	27,329,625,000
9.	Kepulauan Bangka Belitung	412	31,119,372,000
10.	Kepulauan Riau	1,156	86,944,705,000
11.	DKI Jakarta	4	408,450,000
12.	Jawa Barat	20,053	1,629,533,596,900
13.	Jawa Tengah	2,678	188,254,143,650
14.	Banten	5,262	411,105,289,650
15.	Jawa Timur	2,685	185,149,527,830
16.	D.I Yogyakarta	47	3,231,645,000
17.	Bali	43	3,217,050,000
18.	Nusa Tenggara Barat	58	6,135,337,500
19.	Nusa Tenggara Timur	93	7,356,800,000
20.	Kalimantan Barat	1,619	122,100,287,500
21.	Kalimantan Tengah	1,136	89,275,410,000
22.	Kalimantan Selatan	3,750	304,521,192,500
23.	Kalimantan Timur	175	13,779,705,000
24.	Kalimantan Utara	4	261,000,000
25.	Sulawesi Utara	685	53,271,145,900
26.	Sulawesi Tengah	455	31,916,396,250
27.	Sulawesi Selatan	1,616	120,469,495,000
28.	Sulawesi Tenggara	463	35,773,120,800
29.	Gorontalo	241	16,400,350,000
30.	Sulawesi Barat	178	12,368,325,000
31.	Maluku	-	-
32.	Maluku Utara	16	1,160,445,000
33.	Papua	332	38,529,425,000
34.	Papua Barat	129	14,028,150,000
Jumlah		54,450	4,196,979,158,380

Sumber: Kementerian PUPR (2015), diolah.

MBR guna memenuhi kebutuhan rumah. Badan Layanan Umum (BLU) adalah instansi di lingkungan pemerintah yang dibentuk untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat berupa penyediaan barang/jasa yang dijual tanpa mengutamakan mencari keuntungan dan dalam melakukan kegiatannya didasarkan pada prinsip efisiensi dan produktivitas atau PP No. 23 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Badan Layanan Umum.

Apabila dilihat dari Tabel 2 tentang kinerja KPR FLPP dari tahun pertama diselenggarakannya program ini, yaitu tahun 2010-2014, maka dapat diperoleh angka pencapaian yang cukup tinggi, rata-rata di atas 60 persen. Sehubungan dengan jumlah unit yang mampu terealisasikan, angkanya masih sangat jauh dari kebutuhan akan rumah per tahunnya, yaitu sebanyak 800 ribu unit. Terkendalanya pembangunan perumahan bagi kelompok MBR salah satunya terkait ketersediaan lahan. Lahan yang memadai tersedia dengan lokasi yang jauh dari pusat kota atau pusat pencarian nafkah, sedangkan kesanggupan atau daya beli kelompok MBR rata-rata jauh di pinggiran kota.

Distribusi KPR FLPP pada tahun 2015 (Tabel 3) apabila dilihat per provinsi, maka ada enam provinsi dengan penyerapan terbesar. Provinsi Jawa Barat merupakan yang tertinggi penyerapannya, sebesar Rp1,6 triliun, disusul Provinsi Banten, Kalimantan Selatan, Riau, Jawa Timur, dan Jawa Tengah. Sementara DKI Jakarta dan Kalimantan Utara adalah provinsi yang terendah dalam pemanfaatan KPR FLPP ini, begitu pula dengan Provinsi Maluku yang sama sekali tidak penyerapan KPR FLPP ini. Hal ini dapat dilihat dari Tabel 3.

Distribusi KPR FLPP ini murni ditentukan oleh mekanisme pasar. Artinya, setiap provinsi memiliki kewenangan yang sama untuk mengembangkan yang diberikan oleh Pemerintah. Adapun hal-hal yang menjadi pertimbangan masing-masing provinsi adalah ketersediaan lahan, kecepatan pembangunan infrastruktur, masalah perijinan, dan lain sebagainya (Kementerian PUPR, 2015).

Untuk itu, sangatlah penting untuk melakukan pemetaan yang akurat antara potensi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan ketersediaan pasokan rumah KPR FLPP. Hal ini agar selaras dengan kebijakan pemerintah dalam usaha pengurangan angka *backlog*.

Pada tahun 2015, pemerintah telah menurunkan suku bunga KPR Sejahtera dari semula 7,25 persen menjadi 5,0 persen. Hal ini dilakukan untuk meningkatkan keterjangkauan MBR untuk membayar angsuran KPR Sejahtera. Dampak penurunan suku bunga KPR Sejahtera terhadap beban angsuran bulanan MBR digambarkan pada Tabel 4.

Tabel 4. Penurunan Suku Bunga/Marjin

Uraian	KPR Non Subsidi	KPR Sejahtera Existing	KPR Sejahtera Perubahan
Harga Jual	Rp100,000,000	Rp100,000,000	Rp100,000,000
Uang Muka	20 persen	5 persen	5 persen
	Rp20,000,000	Rp5,000,000	Rp5,000,000
KPR	Rp80,000,000	Rp95,000,000	Rp95,000,000
Tenor	20 tahun	20 tahun	20 tahun
Bunga	12 persen	7,25 persen	5 persen
Angsuran per bulan	Rp880,869	Rp750,857	Rp626,958

Sumber: Kementerian PUPR (2015).

Dengan melihat Tabel 4, maka kita dapat menilai adanya penurunan suku bunga KPR Sejahtera dari semula 7,25 persen menjadi 5 persen. Akibatnya, hal ini akan menurunkan beban angsuran MBR sebesar Rp123.899 per bulannya sehingga penghematan beban angsuran MBR selama masa pinjaman (20 tahun) adalah sebesar Rp30 juta. Sedangkan apabila dibandingkan dengan besaran angsuran KPR nonsubsidi yang memiliki tingkat suku bunga sebesar 12 persen, maka memiliki selisih bunga yaitu 7 persen. Hal ini menyebabkan beban angsuran MBR akan berkurang sebanyak Rp253.911 per bulan sehingga penghematan beban angsuran MBR selama masa pinjaman (20 tahun) adalah sebesar Rp61 juta serta penurunan beban uang muka sebesar Rp15 juta.

Dari selisih angsuran tersebut, diharapkan MBR dapat memanfaatkan dana tersebut untuk kebutuhan hidup lainnya. Disamping itu, dengan penurunan angsuran, diharapkan akan lebih banyak lagi MBR yang terserap dan masuk kriteria penerima kredit/pembiayaan oleh Bank Pelaksana program FLPP. Berikut ini adalah penyaluran dana FLPP dari para bank pelaksana sampai dengan tahun 2015.

Pelaksanaan KPR FLPP di tahun 2015 sempat mengalami berbagai kendala karena aspek kesiapan yang belum mendukung. Permasalahan di tahun 2015, seperti masalah perizinan, ketersediaan tanah, dan infrastruktur diharapkan bisa diminimalisasikan pada tahun 2016 (BTN, 2015). Sementara itu, bank-bank lain juga menyoroti masalah kesiapan infrastruktur bank dengan skema yang berbeda serta masalah tanah dan tata ruang. Dari aspek anggaran juga didapati bahwa dana FLPP di akhir Juli 2015 telah terserap habis, sementara pemerintah meluncurkan Program Sejuta Rumah yang membutuhkan dana besar setelah anggaran tahun 2015 disetujui DPR. Namun, pemerintah memastikan bahwa tidak perlu ada kekhawatiran bagi semua pelaku

pembangunan dan juga bank pelaksana FLPP karena pemerintah berkomitmen terhadap program yang diluncurkan. Untuk tahun 2016 ini, pemerintah telah mengalokasikan dana FLPP sebesar Rp9,2 triliun untuk memfasilitasi pembiayaan rumah sebanyak 89.186 unit (Kementerian PUPR, 2015).

C. Kebijakan Alternatif dalam Perbaikan Kualitas Program FLPP

1. Kebijakan Pembiayaan Perumahan

Terdapat kaitan erat antara kondisi ekonomi seseorang dengan skala prioritas kebutuhan hidup dan prioritas kebutuhan perumahan dalam masalah penentuan kebijakan perumahan (Turner and Fichter, 1982). Secara garis besar pengadaan perumahan kota bagi masyarakat berpenghasilan rendah sangat dipengaruhi oleh aspek kebijakan (menyangkut pembuatan kebijakan pemerintah, undang-undang, peraturan, kelembagaan dan program pemerintah di bidang perumahan) dan aspek pelaksanaan atau

Tabel 5. Kinerja Penyaluran Dana FLPP Tahun 2010-2015

No.	Bank	Unit	Nilai (Rp miliar)
1.	Bank BTN	327,769	14,908,000
2.	BTN Syariah	21,851	1,061,000
3.	BRI Syariah	5,403	324,506
4.	BNI	3,109	146,954
5.	Mandiri	2,631	145,749
6.	Bank Bukopin	1,906	96,028
7.	15 BPD	1,561	82,081
8.	Bank BRI	758	40,932
9.	Mandiri Syariah	367	21,054
Total		365,355	16,826,304

Sumber: Direktorat Pola Pembiayaan Perumahan PUPR (2015).

kegiatan yang bersifat mikro (menyangkut organisasi pelaksana, dana, pengadaan lahan matang atau kavling siap bangun dan pelaksanaan pembangunan perumahan) (Djemabut, 1986).

Aspek kebijakan dan arahan pemerintah mencakup tingkat nasional maupun daerah. Dengan demikian pemerintah berkedudukan menciptakan iklim yang kondusif dan memberikan berbagai bantuan stimulan kepada masyarakat. Hal ini tentunya perlu dipahami bahwa keterbatasan sumber dana dari pemerintah tidak memungkinkan untuk menerapkan kebijaksanaan subsidi secara besar-besaran dalam pengadaan perumahan sehingga dalam pembiayaan perumahan diusahakan pengurangan dan pemupukan dana dari masyarakat. Pengembangan sistem pembiayaan perumahan sangat diperlukan untuk dapat mendukung pembangunan perumahan, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

2. Subsidi Selisih Bunga

Skim subsidi selisih bunga (SSB) rencananya akan diterapkan oleh Kementerian PUPR tahun 2016. Terkait skema SSB, dananya 100 persen disiapkan oleh perbankan, pemerintah nanti yang akan membayar selisih suku bunganya, yaitu selisih suku bunga KPR FLPP dan suku bunga komersil. Pemberlakuan skema subsidi selisih bunga ini tidak akan merugikan perbankan. Keuntungan Bank akan tetap ada dan masyarakat berpenghasilan rendah atau debitur tetap membayar suku bunga sebesar 5 persen.²

Program SSB ini memiliki mekanisme yang hampir mirip dengan FLPP. Selain masih fokus pada masyarakat berpenghasilan rendah, program SSB ini juga memiliki peraturan yang sama dengan FLPP. Di antaranya, uang muka atau DP KPR yang rendah. Sama seperti program FLPP, DP KPR lewat mekanisme SSB masih 1 persen dari harga rumah. Selain itu, bunga cicilan yang ditetapkan bersifat *flat* sebesar 5 persen per bulan.

Selain itu, gaji atau penghasilan pokok tidak melebihi Rp4 juta untuk rumah sejahtera tapak dan Rp7 juta untuk rumah sejahtera susun, memiliki masa kerja atau usaha minimal satu tahun, memiliki NPWP dan SPT Tahunan PPh orang pribadi sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku. Tidak hanya itu, pemerintah juga menetapkan aturan penghunian, yaitu merupakan rumah pertama dan dijadikan tempat tinggal pemilik sendiri. Jika pemilik meninggalkan rumah secara terus-menerus selama satu tahun tanpa memenuhi kewajiban berdasarkan perjanjian, pemerintah berwenang mengambil alih

kepemilikan rumah tersebut (Peraturan Menteri, 2010).

Ketentuan sewa atau pengalihan pemilikan dibolehkan dengan syarat rumah diwariskan, telah dihuni minimal lima tahun untuk rumah tapak, telah dihuni minimal 20 tahun untuk rumah susun, pindah tempat tinggal karena meningkatnya kondisi sosial ekonomi serta cicilan kredit tertunggak atau gagal dilunasi, sehingga bank mengambil alih kepemilikan. Cara kerjanya cukup sederhana. Contoh sederhana, misalnya saja bunga cicilan KPR pada tahun ini adalah 13 persen, maka pemerintah akan menyubsidi 8 persen bunga cicilan tersebut. Jadi, yang perlu dibayarkan oleh calon debitur adalah 5 persen saja (Liputan 6, 2015).

Adapun syarat yang harus dipenuhi untuk bisa ikut program ini, yakni warga negara Indonesia dan berdomisili di Indonesia, telah berusia 21 tahun atau telah menikah, pemohon maupun pasangan (suami/istri) belum memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi pemerintah untuk pemilikan rumah. Pemerintah di tahun 2016 ini telah menyediakan dana untuk Bantuan Subsidi Selisih Bunga sebesar Rp900 miliar. Ada sekitar 386 ribu unit rumah yang akan mendapat bantuan subsidi bunga dari pemerintah (Detik Finance, 2015).

3. Bantuan Uang Muka

Program ini merupakan upaya pemerintah dalam rangka meningkatkan aksesibilitas masyarakat berpenghasilan rendah dalam perolehan rumah, perlu diberikan bantuan uang muka kredit/pembiayaan pemilikan rumah. BUM adalah bantuan pemerintah yang tidak memenuhi kriteria bantuan sosial yang diberikan kepada MBR dalam bentuk uang untuk pemenuhan uang muka kredit/pembiayaan pemilikan rumah bersubsidi untuk rumah tapak. Pemberi BUM adalah Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. Penerima BUM merupakan MBR yang memiliki Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit KPR Bersubsidi atau yang dipersamakan untuk rumah tapak dan mempunyai keterbatasan melunasi uang muka.

Adapun ketentuan pemberian BUM berdasarkan Permen PUPR No. 42/PRT/M/2015 Tentang Bantuan Uang Muka bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah untuk Meningkatkan Aksesibilitas Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi, yaitu:

- BUM diberikan kepada penerima BUM sebesar Rp4.000.000.
- dalam hal uang muka yang dipersyaratkan oleh bank penyalur BUM lebih dari Rp4.000.000, penerima BUM harus menambah kekurangan uang muka KPR Bersubsidi.

² Disampaikan oleh Maurin pada saat Pembahasan RUU Tapera Rapat Kerja Tim Perumus antara Pemerintah dengan DPR RI di Hotel Santika, tanggal 10 Februari 2016.

- c. dalam hal uang muka yang dipersyaratkan oleh bank penyalur BUM kurang dari Rp4.000.000, seluruh BUM yang diterima oleh penerima BUM digunakan untuk uang muka KPR Bersubsidi.

Terkait dengan anggaran pemerintah di tahun 2016, pemerintah juga menyediakan dana untuk BUM perumahan sebesar Rp1,3 triliun (Kementerian PUPR, 2015). Ada sekitar 337 ribu unit rumah yang akan mendapat BUM Rp4 juta per rumah. Berikut ini adalah alokasi bantuan pembiayaan untuk tahun 2016.

Tabel 6. Alokasi Bantuan Pembiayaan Tahun 2016

No.	Skema Bantuan	Target	Satuan	Pagu Indikatif (Rp miliar)
1.	Dana FLPP	89,186	Unit	9,227
2.	Subsidi Selisih Bunga			
	SSB Tahun 2016	86,644	Unit	900
	Pembayaran Th-2 SSB Tahun 2015	199,052	Unit	1,718
3.	Bantuan Uang Muka	337,893	Unit	1,351
	Subtotal	1,012,775	Unit	13,196

Sumber: Kementerian PUPR (2015), diolah.

Tabel 6 merupakan target yang hendak dicapai di tahun 2016. Upaya pemerintah untuk meningkatkan jumlah perumahan dalam rangka pengurangan angka *backlog* khususnya bagi MBR terus dilakukan. Hal ini memaksa pemerintah untuk bersama-sama perbankan, pengembang dan pemerintah daerah mencari solusi terbaik yang bisa menyelesaikan persoalan perumahan.

V. SIMPULAN DAN SARAN

A. Simpulan

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang pemenuhannya terus diupayakan oleh pemerintah dan juga *stakeholders* terkait lainnya. Seiring dengan pertumbuhan jumlah penduduk yang terus meningkat dan jumlah angka kekurangan (*backlog*) rumah yang layak juga terus bertambah telah melatarbelakangi pemerintah untuk mengeluarkan kebijakan atau program FLPP. Program ini merupakan penyaluran pembiayaan dari pemerintah pusat melalui Bank Pelaksana kepada dalam kepemilikan rumah yang dibeli dari pengembang. Adapun suku bunga yang ditawarkan adalah suku bunga rendah yang sama selama masa pinjaman dengan tenor yang panjang. Berdasarkan pemaparan sebelumnya, maka

diperoleh gambaran mengenai kinerja FLPP sampai dengan saat ini, yaitu sudah terdistribusi sesuai dengan pagu anggaran yang ditetapkan. Selama berjalannya program FLPP dari tahun 2010-2015, kinerja KPR FLPP telah menunjukkan hasil yang cukup baik. Hanya saja program FLPP ini menghabiskan dana APBN yang sangat besar dan dirasa masih juga belum mampu untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan. Sehingga, alternatif kebijakan lain yang lebih efisien sangat dibutuhkan terutama untuk segera memenuhi target pemerintah saat ini yaitu pembangunan sejuta rumah.

Dari penjelasan sebelumnya telah disampaikan bahwa terdapat alternatif kebijakan selain FLPP, yaitu Subsidi Selisih Bunga (SSB) dan Bantuan Uang Muka (BUM). Ada perbedaan mendasar antara rumah yang dibiayai FLPP, BUM, dan SSB. Rumah yang dibiayai penuh dengan FLPP pembiayaan dibantu dari berbagai aspek, yakni uang muka bisa hanya 1 persen, bunga cicilan ringan hanya 5 persen hingga subsidi uang muka Rp4 juta. Untuk BUM, bantuan yang diberikan hanya uang mukanya saja, yaitu Rp4 juta per rumah. Sedangkan SSB, fasilitas yang diberikan hanya saat melakukan cicilan yakni disubsidi bunga kredit pembiayaan perumahan sehingga yang ditanggung masyarakat hanya 5 persen saja. Terkait dengan efisiensi penggunaan dana yang dianggarkan maka Subsidi Selisih Bunga juga memiliki pagu yang terendah dibandingkan FLPP dan Bantuan Uang Muka. Selain alasan efisiensi penggunaan anggaran, alasan lain SSB dianggap lebih bermanfaat bagi masyarakat adalah karena bunga kredit yang ringan dan bersifat tetap, maka apabila program SSB ini diterapkan, masyarakat sudah mendapatkan kepastian dan jaminan bahwa bunga yang berlaku adalah tetap sampai masa kredit berakhir.

B. Saran

Apabila dilihat dari penjelasan sebelumnya, terkait dengan dana yang telah dianggarkan oleh pemerintah untuk tahun 2016, maka program FLPP adalah program yang menghabiskan dana paling besar dibandingkan dengan program SSB dan BUM. Tetapi apabila dilihat dari target capaian jumlah unit rumah yang akan dibangun, maka SSB memiliki target terbesar dibandingkan dengan FLPP dan BUM. Sehubungan dengan program pemerintah yaitu pembangunan sejuta rumah, maka program FLPP harus segera dikurangi dan dihentikan. Program SSB dapat ditingkatkan lagi anggarannya sehingga mampu untuk memenuhi lebih banyak MBR yang belum memiliki rumah. Oleh karena itu, regulasi pembiayaan perumahan seharusnya dipusatkan pada regulasi yang mampu memberikan keberpihakan

terhadap MBR. Dengan pemahaman ini, program SSB merupakan alternatif kebijakan yang paling optimal. Namun demikian, hal ini perlu didukung dengan kajian yang lebih mendalam mengingat program SSB baru dijalankan dalam rentang waktu yang sangat pendek mulai akhir tahun 2015.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Djemabut, B. (1986). *Perumahan dan pemukiman sebagai kebutuhan dasar*. Jakarta: Yayasan Obor Indonesia.
- Komarudin. (1997). *Pembangunan perumahan dan permukiman*. Jakarta: PT Rakasindo.
- Kasmir. (2004). *Manajemen perbankan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Muhammad. (2005). *Manajemen pembiayaan bank syaria'ah*. Yogyakarta: UPP AMP YKPN.
- Panangian, S. (2008). *Rumah untuk rakyat sebuah refleksi 63 tahun kemerdekaan Indonesia*. Jakarta: Gibon books, PSPI.
- Rahardjo, A. (2005). *Pembangunan ekonomi perkotaan*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Turner, J. and Fichter, R. (1982). *Housing by people: Toward autonomy in building environments*. London: Marios Boyars Publishers Ltd.

Jurnal dan Working Paper

- Juniarko, O., Surjono, dan Anwar, M. R. (2012). Evaluasi sistem bantuan stimulan pembiayaan perumahan swadaya di Kabupaten Malang. *Jurnal Tata Kota dan Daerah*, 4(2), 139-148.
- Nugroho, B. A. A. dan Satriavei, N. (2015). Kebijakan pembiayaan KPR sebagai solusi kebutuhan perumahan MBR pada BTN cabang Solo. *Jurnal GEMA*, 27(50), 2.009-2.017.
- Peter. (2008). Perbandingan perhitungan angsuran KPR konvensional dengan KPR Syariah. *Jurnal Manajemen*, 7(2), 28-35.
- Warnock, V. C. W and Warnock, Francis E. (2007). Markets and housing finance. NBER Working Paper No. 13081.

Tesis

- Asep, R. (2014). Penerapan strategi FLPP dalam penekanan risiko kredit pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. *Tesis*. Magister Sains pada Program Mayor Ilmu Manajemen, Sekolah Pascasarjana Institut Pertanian Bogor, Bogor, 2014.
- Yusminar. (2002). Analisis pasar perumahan di kota semarang. *Tesis*. Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro, Semarang, 2002.

Makalah

- BSMR. (2012). Menakar resiko *bankassurance*. Bulletin BSMR, Oktober 2012.
- Direktorat Pola Pembiayaan Perumahan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. Kebijakan bidang pembiayaan perumahan. Disampaikan dalam acara Diseminasi NSPK Pembiayaan Perumahan. Semarang, 6 November 2015.
- Kementerian PUPR. (2015). Kebijakan dan strategi penyediaan perumahan TA 2015-2019, Direktorat Perencanaan Penyediaan Perumahan Direktorat Jenderal Penyediaan Perumahan, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.
- Kementerian PUPR. (2014). Kredit kepemilikan rumah dengan dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP). Pusat Pembiayaan Perumahan, Maret 2014.
- Nurwanto, I. (2011). Kebijakan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP). Disampaikan dalam Sosialisasi Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) pada Forum Bakohumas. Jakarta, 24 Nopember 2011.

Peraturan Perundang-Undangan

- Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 03/PERMEN/M/2007 Tentang Pengadaan Perumahan dan Pemukiman dengan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR Bersubsidi.
- Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 15 Tahun 2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pengadaan Perumahan melalui Kredit/ Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera dengan Dukungan Bantuan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan.
- Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Sumber Digital

- Bappenas. (2015). Bappenas. Rencana aksi nasional program Penanggulangan Kemiskinan 2012-2014. Diperoleh tanggal 12 Desember 2015, dari http://bappenas.go.id/files/8813/8070/7103/Rencana_Aksi_Nasional_Program_Penanggulangan_Kemiskinan.pdf.
- BTN. (2015). BTN terdepan GCG Rumahkoe Laporan Tahunan BTN 2014. Diperoleh tanggal 10 Februari 2016, dari <http://www.btn.co.id/BTN/files/76/76881512-0d7e-42bf-8ae5-4c8cc79c5019.pdf>.
- Detik Finance. (2015). Lanjutkan program 1 juta Rumah Jokowi tambah subsidi Rp 92 T di 2016. Diperoleh tanggal 22 Januari 2016, dari <http://finance.detik.com/read/2015/11/09/115131/3065667/1016/lanjutkan-program-1-juta-rumah-jokowi-tambah-subsidi-rp-92-t-di-2016>.
- Kementerian PUPR (PUPR). (2015). Pembiayaan perumahan tahun 2016 akan jauh lebih bagus. Diperoleh tanggal 5 Februari 2016, dari <http://www.pu.go.id/berita/10357/Pembiayaan-Perumahan-Tahun-2016-Akan-Jauh-Lebih-Bagus>.
- Liputan 6. (2015). Pemerintah terapkan kembali Subsidi Selisih Bunga untuk KPR. Diperoleh tanggal 27 Januari, dari <http://bisnis.liputan6.com/read/2264467/pemerintah-terapkan-kembali-subsidi-selisih-bunga-untuk-kpr>.