

INOVASI PEMBIAYAAN PERUMAHAN SUBSIDI MELALUI SKEMA FLPP DANA ABADI

16

Sony Hendra Permana*, Nadhirah Nurul Saleha Saragih**

Abstrak

Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dana bergulir saat ini diyakini kurang dapat mengatasi backlog perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Usulan untuk menggunakan mekanisme dana abadi mulai muncul karena bukan hanya dapat mempercepat mengurangi backlog tetapi juga lebih efisien bagi APBN. Tulisan ini bertujuan untuk membahas skema FLPP dana abadi serta peluang dan tantangannya. Dana abadi memiliki daya ungkit dana mencapai 2,16 kali dibandingkan FLPP dana bergulir, dapat memotong biaya pembelian rumah sampai dengan 20%, memperluas jangkauan subsidi, dan sejalan dengan program 3 juta perumahan. Implementasi skema FLPP dana abadi perlu memerhatikan aspek terkait kematangan skema investasi, tantangan likuiditas bank penyalur, dan public trust. Perlu langkah responsif DPR RI, terutama dari Komisi V dan Komisi XI dalam regulasi, alokasi anggaran, dan pengawasan terkait ekosistem pembiayaan skema ini untuk memastikan keberhasilan yang merata dan berkelanjutan bagi MBR.

Pendahuluan

Rumah layak huni adalah hak fundamental bagi setiap keluarga, diatur dalam Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan Pasal 40 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia. Namun masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) masih menghadapi tantangan dalam mengakses hunian layak dan terjangkau (*housing affordability*) (Lisnawati, 2015). Pada 2023

kekurangan kepemilikan rumah mencapai 9,9 juta rumah, sedangkan rumah tangga yang tidak memiliki akses terhadap hunian layak sebesar 26,9 juta rumah tangga (Grahadyarini, 2024). Jumlah ini berpotensi meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk namun jumlah rumah terbangun terbatas.

Pemerintah telah berupaya mengurangi kesenjangan antara jumlah rumah terbangun dengan yang dibutuhkan (*backlog*) melalui berbagai kebijakan, salah satunya



PUSAKA BKD



9 772088 235001

*Analisis Legislatif Ahli Madya, Bidang Ekonomi, Keuangan, Industri, dan Pembangunan Pusat Analisis Keparlemenan Badan Keahlian Sekretariat Jenderal DPR RI. Email: sony.hendra@dpr.go.id.

**Analisis Legislatif Ahli Pertama Bidang Ekonomi, Keuangan, Industri, dan Pembangunan Pusat Analisis Keparlemenan Badan Keahlian DPR RI. Email: nadhirah.saragih@dpr.go.id

melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Hingga Mei 2024, akumulasi subsidi FLPP mencapai Rp136,2 triliun untuk 1,47 juta rumah (Maharani & Alexander, 2024). Sayangnya kemampuan negara mendanai program ini sangat terbatas. Pada 2023, realisasi anggaran Rp26,3 triliun untuk 229.000 rumah, namun berkurang menjadi Rp13,7 triliun untuk 166.000 rumah pada tahun 2024 (Asmaaysi, 2024). Kondisi ini menjadi tantangan bagi pemerintah dengan semakin terbatasnya ruang fiskal namun permintaan kebutuhan perumahan dan harga rumah semakin meningkat. Untuk itu program dana abadi dalam rangka menjamin keberlangsungan program perumahan bagi MBR mulai diusulkan berbagai pihak. Tulisan ini bertujuan membahas usulan skema FLPP dana abadi serta peluang dan tantangannya dalam mendukung akses perumahan layak bagi MBR.

Urgensi Skema KPR FLPP Dana Abadi

Faktor-faktor penyebab *backlog* kepemilikan hunian di Indonesia, antara lain kenaikan harga properti yang tidak sejalan dengan kenaikan penghasilan, pertumbuhan populasi yang melebihi laju pembangunan hunian, serta ketidakpastian ekonomi yang berdampak pada daya beli masyarakat. Namun, salah satu faktor utama adalah ketidakterjangkauan harga hunian (*housing affordability*) bagi MBR. Untuk mempermudah akses MBR memiliki rumah, pemerintah memberikan fasilitas kredit pemilikan rumah (KPR) melalui subsidi FLPP yang telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman serta Peraturan Menteri PUPR Nomor 35 Tahun 2021 tentang Kemudahan dan Bantuan Pembiayaan

Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

Berdasarkan data KemenPUPR, per Juni 2024 serapan FLPP mencapai 80.950 unit atau 48,77% dari total target 166.000 unit dengan jumlah dana tersalurkan Rp9,8 triliun dari total alokasi Rp21 triliun (Asmaaysi, 2024). Pada periode tersebut, terjadi pemangkasan kuota FLPP sebesar 63.000 unit dibandingkan tahun sebelumnya. Dengan rata-rata serapan FLPP per bulan mencapai 22.000 unit, maka diproyeksikan kuota FLPP akan habis pada September 2024. Kondisi ini menjadi tantangan karena dengan kuota yang ada dikhawatirkan tidak akan mencukupi kebutuhan program FLPP. Hal ini dapat menimbulkan ketidakpastian pasar properti dan menghambat upaya penyediaan hunian yang cukup bagi MBR. Selanjutnya akan berpotensi menimbulkan masalah seperti pemutusan hubungan kerja di sektor konstruksi dan peningkatan risiko kredit macet bagi pengembang.

Ketergantungan realisasi FLPP pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) membuat sejumlah pihak mengusulkan konversi FLPP dana bergulir menjadi dana abadi dengan alasan pengentasan *backlog* tidak dapat mengandalkan skema dana bergulir. Pada dana abadi, sumber dana APBN beralih dari belanja langsung ke investasi tanpa mengurangi pokok dana, seperti dana abadi pendidikan Lembaga Pengelola Dana Pendidikan (Divisi Komunikasi Tapera, 2024). Skema yang diusulkan adalah penyimpanan imbal hasil melalui investasi dalam portofolio seperti Surat Utang Negara (SUN), obligasi BUMN/korporasi, dan deposito,

yang diharapkan memberikan *return* yang cukup tinggi. Selanjutnya *return* digunakan untuk subsidi bunga KPR, dengan bunga yang dikenakan sebesar 5% untuk kelompok desil 1-5 dan 7% untuk desil 6-8. Tenor KPR pada skema ini diusulkan sampai 30 tahun, dengan jangka waktu subsidi 10 tahun dan sisanya diberlakukan suku bunga komersil. Dana abadi bersumber dari APBN, dana bergulir FLPP, dan sumber lain seperti dana investasi jaminan hari tua BPJS Ketenagakerjaan, dana Tapera, dan dana perumahan di berbagai lembaga/instansi (Grahadyarini, 2024).

Analisis SWOT FLPP Dana Abadi

Perubahan skema FLPP dana bergulir menjadi dana abadi diyakini akan memberikan manfaat lebih besar karena berpotensi mempunyai daya ungkit dana mencapai 2,16 kali lebih besar. Sebagai ilustrasi, anggaran Rp19,4 triliun jika disalurkan untuk FLPP skema eksisting akan membiayai 270.179 unit rumah dalam 20 tahun, sedangkan FLPP dana abadi akan membiayai 584.093 unit dalam periode yang sama (Grahadyarini, 2024).

Dari segi peluang, implementasi skema dana abadi berpotensi

memotong biaya pembelian rumah hingga 20% setelah bergulir, karena subsidi bisa menyasar PPN, biaya asuransi, dan uang muka. Selain itu, skema ini diusulkan tidak hanya menyelesaikan permasalahan perumahan di segmen MBR, tetapi juga masyarakat berpenghasilan antara Rp8-15 juta, sehingga memperluas jangkauan subsidi (Aliya, 2024). Skema ini juga sejalan dengan program 3 juta rumah yang akan diusung oleh pemerintahan berikutnya.

Di sisi lain terdapat beberapa kendala, seperti risiko pendanaan, ketidakcukupan modal dan likuiditas bank, tingkat bunga riil yang tinggi, risiko kredit, serta persaingan tidak sehat/*subsidized competition* yang berdampak pada ekonomi makro (Saputra *et al*, 2023). Tantangan lain adalah ketergantungan pada APBN sebagai pendanaan awal. Di sisi penyalur, masa pemberian subsidi hingga 20 tahun akan memberatkan bank karena biaya *overhead* yang bergerak mengikuti pasar tetapi pendapatan dari bunga KPR tidak berubah (Hutauruk, 2024). Fluktuasi pasar juga menyebabkan imbal hasil investasi terkadang meningkat, dan

Tabel 1. Analisis Skema FLPP Dana Abadi

Kekuatan (Strengths)	Kelemahan (Weaknesses)	Peluang (Opportunities)	Ancaman (Threats)
Model Pembiayaan Berkelanjutan: Menggunakan model investasi dengan <i>leverage</i> dan biaya <i>return</i> lebih tinggi dapat mengatasi <i>backlog</i> dan efisiensi APBN.	Kompleksitas Implementasi: Dukungan pendanaan awal masih sangat bergantung dari APBN. Masih mengandalkan instrumen investasi yang terbatas. Belum adanya standar tata kelola/ <i>Good Corporate Governance</i> (GCG)	Dampak Ekonomi: Pertumbuhan ekonomi didukung sumber dana diversifikasi. Ekspansi jangkauan penerima subsidi selain ke MBR, ke masyarakat penghasilan lain. Berpotensi sebagai suksesi program 3 juta hunian.	Volatilitas Ekonomi Ketergantungan likuiditas bank untuk pembiayaan subsidi. Rentan terhadap inflasi dan fluktuasi suku bunga yang berdampak pada <i>rate of return</i> . Hambatan implementasi akibat gesekan politik, <i>public perception</i> , dsb.

Sumber: diolah, 2024.

sebaliknya jika suku bunga turun. Selain itu, bank penyalur juga perlu menjaga likuiditasnya dalam mengelola dana abadi (Tapera, 2024). Berdasarkan kondisi tersebut, disusun analisis SWOT terhadap skema FLPP dana abadi sehingga tercermin bagaimana peluang dan tantangan yang dihadapi. Selain itu dapat ditentukan strategi kebijakan yang dapat dipilih oleh pemangku kepentingan.

Dari analisis SWOT terdapat beberapa strategi kebijakan yang dapat diambil dalam hal pembentukan dana abadi. *Pertama*, pembentukan lembaga pengelola dana abadi harus merupakan lembaga independen yang tidak dapat diintervensi pihak tertentu. *Kedua*, otoritas pengawas lembaga pengelola dana abadi harus merupakan lembaga yang profesional di sektor keuangan seperti otoritas jasa keuangan. *Ketiga*, personil yang melakukan pengelolaan dana abadi harus berasal dari profesional yang memahami pengelolaan keuangan.

Penutup

Inovasi skema pembiayaan FLPP dana abadi sangat penting untuk keberlanjutan program kepemilikan rumah bagi MBR. Skema ini memiliki potensi mempercepat pengurangan *backlog*, efisiensi APBN, memperluas jangkauan penerima, serta mendukung program perumahan pemerintahan selanjutnya. Namun, implementasinya memerlukan kematangan dalam skema investasi dan membangun kepercayaan publik. Beberapa strategi kebijakan yang dapat diambil: *pertama*, pembentukan lembaga pengelola yang independen. *Kedua*, otoritas pengawas merupakan lembaga profesional di sektor keuangan. *Ketiga*, personil yang melakukan pengelolaan

harus berasal dari profesional. DPR RI perlu mengawal proses pembentukannya bersama dengan pemerintah dan *stakeholders* untuk menciptakan ekosistem pembiayaan yang komprehensif. Komisi V DPR RI bersama KemenPUPR dan BP Tapera harus secara cermat mengkaji ide pembentukan sampai pada regulasi maupun pedoman secara transparan. Perlu diperhatikan terkait evaluasi, kuota FLPP, potensi kredit macet, dan efisiensi perizinan pengembang. Sementara Komisi XI DPR RI dapat mendorong Kementerian Keuangan mengelola manajemen risiko serta merencanakan alokasi APBN secara bertahap hingga skema dana abadi mencapai kemandiriannya.

Referensi

- Aliya, A. (2024, April 5). Skema Dana Abadi untuk Subsidi KPR Bisa Ringankan Beban APBN? *Detik.com*. <https://www.detik.com/properti/berita/d-7279971/skema-dana-abadi-untuk-subsidi-kpr-bisa-ringankan-beban-apbn>.
- Asmaaysi, A. (2024, Februari 28). Alokasi FLPP 2024 Rp13,72 Triliun, Lebih Rendah dari 2023. *Bisnis.com*. <https://ekonomi.bisnis.com/read/20240228/47/1744813/alokasi-flpp-2024-rp1372-triliun-lebih-rendah-dari-2023>.
- Asmaaysi, A. (2024, Juni 23). PUPR Ungkap Serapan Pembiayaan Rumah Subsidi Capai Rp9,8 Triliun Juni 2024. *Bisnis.com*. <https://ekonomi.bisnis.com/read/20240623/45/1776235/pupr-ungkap-serapan-pembiayaan-rumah-subsidi-capai-rp98-triliun-juni-2024>.

- Divisi Komunikasi Tapera. (2024, Juni 24). Kementerian PUPR Usulkan Dana Abadi untuk Atasi Backlog. *Tapera.go.id*. <https://www.tapera.go.id/2024/06/pemerintah-siapkan-dana-abadi-untuk-atasi-backlog/>.
- Grahadyarini, BM. L. (2024, Juni 29). Dana abadi dan Program 3 Juta Rumah. *Kompas.id*. <https://www.kompas.id/baca/ekonomi/2024/06/28/dana-abadi-dan-program-3-juta-rumah>.
- Hutauruk, D. M. (2024, Juni 23). Skema Dana Abadi Lebih Efektif Mengurai Backlog Perumahan Dibanding FLPP? *Kontan.co.id*. <https://keuangan.kontan.co.id/news/skema-dana-abadi-lebih-efektif-mengurai-backlog-perumahan-dibanding-flpp>.
- Lisnawati. (2015). Kebijakan Anggaran dan Skema Pembiayaan dalam Mengatasi Backlog Perumahan. *Info Singkat*, 14(7), 13-16. https://berkas.dpr.go.id/pusaka/files/info_singkat/Info%20Singkat-VII-14-II-P3DI-Juli-2015-77.pdf.
- Maharani, A. S. A. & Alexander, H. B. (2024, Juni 27). Subsidi FLPP Telah Disalurkan Rp136,2 Triliun untuk 1,47 Juta Rumah. *Kompas.com*. <https://www.kompas.com/properti/read/2024/06/27/070000321/subsidi-flpp-telah-disalurkan-rp-136-2-triliun-untuk-1-47-juta-rumah>.
- Saputra, J., Utami, M. R., & Handayani, R. E. (2023). Hubungan Masyarakat Berpenghasilan Rendah dengan Penyaluran Rumah Bersubsidi di Kota Palembang. *Jurnal Ekonomi Bisnis, Manajemen dan Akuntansi*, 2(1), 115-124. <https://doi.org/10.61930/jebmak.v2i1.63>.