



Pusat Analisis Keparlemenan
Badan Keahlian Setjen DPR RI

SKEMA FLPP DANA ABADI SEBAGAI TEROBOSAN PEMBIAYAAN MENGATASI BACKLOG PERUMAHAN

Rafika Sari

Analisis Legislatif Ahli Madya
rafika.sari@dpr.go.id

Isu dan Permasalahan

Pemerintah melalui Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) mengusulkan skema dana abadi sebagai sumber pembiayaan perumahan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) pascaprotos masyarakat atas pengumpulan dana melalui Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera) yang berakhir dengan penundaan implementasinya hingga tahun 2027. Skema baru ini masih dalam tahap pembahasan bersama ekosistem pembiayaan perumahan termasuk Kementerian Keuangan dan diestimasikan diterapkan di tahun 2025. Melalui skema baru FLPP ini, dapat mengurangi ketergantungan terhadap Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) dengan daya ungkit yang lebih besar.

Ketersediaan sumber pembiayaan menjadi salah satu tantangan utama dalam pelaksanaan program perumahan rakyat. Program pembiayaan perumahan sejenis yang telah diterbitkan sebelumnya antara lain FLPP dana bergulir dan program Subsidi Selisih Bunga (SSB). Usulan skema FLPP dana abadi diperkirakan lebih efektif mengatasi permasalahan *backlog* perumahan dibandingkan FLPP dana bergulir. Berdasarkan Survei Sosial Ekonomi Nasional (Susenas) Badan Pusat Statistik (BPS), terdapat 12,7 juta rumah tangga di Indonesia yang belum memiliki rumah hingga tahun 2021. Sementara, terdapat penambahan kebutuhan rumah sekitar 600.000-700.000 unit setiap tahun seiring bertambahnya keluarga baru.

Dana APBN yang dianggarkan untuk mensubsidi pengadaan rumah rakyat hanya sekitar Rp19-25 triliun untuk 200.000-250.000 unit per tahun sejak tahun 2010. Bahkan, kuota FLPP dana bergulir semakin terbatas hanya 166.000 unit pada tahun 2024. Adapun dengan pengelolaan skema FLPP saat ini, APBN disalurkan kepada Badan Pengelola (BP) Tapera sebagai pengelola bergulir dengan *return* hanya 0,5 %. Sumber dana Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi terdiri dari 75% dari pemerintah dan 25% likuiditas bank. Dikarenakan adanya bantuan likuiditas dari pemerintah, bunga KPR yang ditagih ke nasabah hanya 5% dengan jangka waktu hingga 20 tahun. Masa pemberian subsidi hingga 20 tahun ini memberatkan bank karena biaya *overhead* bank bergerak mengikuti pasar tetapi pendapatan dari bunga KPR subsidi tidak berubah.

Mempertimbangkan efektivitasnya, Irwandi Gafar, Direktur Consumer PT Bank Tabungan Negara, Tbk (BTN) mengusulkan agar dana FLPP dana bergulir yang bersumber dari APBN dialokasikan menjadi dana abadi untuk penyaluran subsidi selisih bunga (SSB). Usulan tersebut diperkirakan akan lebih efektif mengatasi permasalahan *backlog* perumahan di Indonesia. Dana APBN tersebut nantinya akan ditempatkan sebagai dana abadi oleh Pengelola Dana Abadi yang akan diinvestasikan pada obligasi atau BUMN. Kupon yang diterima akan digunakan membayar SSB kepada bank penyalur KPR subsidi.

BTN mengusulkan subsidi pemerintah atas selisih bunga bisa mencapai 5%. Lalu bunga yang dikenakan ke nasabah masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) sebesar 5% dan 7% tergantung penghasilannya. Kemudian, tenor KPR bisa 30 tahun tetapi jangka waktu pemberian subsidi hanya 10 tahun. Dengan skema itu, pengadaan rumah subsidi akan lebih banyak dibanding dengan FLPP dana bergulir yang ada saat ini. Sebagai komparasi, alokasi APBN

melalui FLPP dana bergulir sebesar Rp19 triliun hanya untuk pengadaan \pm 200 ribu unit rumah selama 20 tahun. Sedangkan FLPP dana abadi, anggaran sama bisa membiayai pengawasan 584.093 unit rumah MBR dalam 20 tahun. Jadi daya ungkit dana abadi 2 kali lebih besar dari FLPP dana bergulir. Sementara dampaknya ke bank, dana KPR sepenuhnya akan bersumber dari likuiditas bank.

Di sisi lain, persoalan isu rumah subsidi bukan sekedar mengejar target kuantitas perumahan yang terbangun dalam suatu kawasan. Namun juga perlu diperhatikan kemampuan daya beli rumah subsidi yang rendah, karena proyek yang mangkrak dan banyak rumah di perumahan tak berpenghuni atau belum terjual. Kondisi tersebut terpicu beberapa hal antara lain jauh dari akses transportasi, peruntukkan rumah subsidi salah sasaran menjadi sarana investasi, dan terkena pemutusan hubungan kerja. Sungguh ironis, isu mangkraknya proyek rumah bersubsidi terjadi di tengah kekurangan rumah di Indonesia mencapai 12,7 juta. Adapun proyek rumah bersubsidi yang mangkrak di antaranya Villa Kencana, Cikarang, Bekasi, yang telah diresmikan oleh Presiden Joko Widodo pada tahun 2017.

Atensi DPR

Kementerian PUPR melalui Ditjen Pembiayaan Infrastruktur sedang membahas usulan skema FLPP dana abadi sebagai sumber pembiayaan perumahan untuk mengatasi permasalahan *backlog* perumahan di Indonesia. Pascapenundaan dana Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera) hingga tahun 2027, memunculkan isu krisis perumahan nasional. Efektivitas skema FLPP dana abadi terhadap *backlog* perumahan diyakini lebih unggul dibandingkan FLPP dana bergulir. Hal ini perlu menjadi perhatian Komisi V DPR RI agar Kementerian PUPR mempersiapkan skema FLPP dana abadi secara komprehensif bersama ekosistem pembiayaan perumahan, baik dari perencanaan hingga penerapannya sebagai terobosan pembiayaan perumahan nasional, dengan memperhitungkan semua aspek terkait. Komisi V DPR RI juga perlu mendorong Kementerian PUPR untuk mencegah kasus proyek rumah bersubsidi mangkrak dan tidak layak huni berulang kembali dengan melakukan kajian mendalam terlebih dahulu.

Sumber

cnbcindonesia.com, 23 Juni 2024;
ekonomi.bisnis.com, 22 Juni 2024;
keuangan.kontan.co.id, 22 dan 23 Juni 2024;
Kompas, 22 Juni 2024;
kompas.com, 22 Juni 2024;
kumparan.com, 21 Juni 2024; dan
mediaindonesia.com, 23 Juni 2024.



Koordinator Sali Susiana
Polhukam Puteri Hikmawati
Ekkuinbang Sony Hendra P.
Kesra Hartini Retnaningsih



<https://pusaka.dpr.go.id>



@pusaka_bkdprri

EDITOR

Polhukam
Prayudi
Novianto M. Hantoro
Ahmad Budiman

LAYOUTER

Dewi Sendhikasari D.
Sita Hidriyah
Noverdi Puja S.

©PusakaBK2024

Ekkuinbang
Juli Panglima S.
Sri Nurhayati Q.
Sulasi Rongiyati
Nidya W. Sayekti
Monika Suhayati

Anih S. Suryani
Teddy Prasetiawan
T. Ade Surya
Masyithah Aulia A.
Yosephus Mainake

Kesra
Yulia Indahri
Trias Palupi K.
Luthvi Febryka Nola

Mohammad Teja
Nur Sholikhah P.S.
Fieka Nurul A.