



Pusat Analisis Keparlemenan
Badan Keahlian Setjen DPR RI

PROBLEMATIKA KETERBATASAN KUOTA FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN

Mandala Harefa
Analisis Legislatif Ahli Utama
mandhar@dpr.go.id

Brigita Diaz Primadita
Analisis Legislatif Ahli Pertama
brigita.primadita@dpr.go.id

Isu dan Permasalahan

Kuota subsidi perumahan dari pemerintah untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) berupa Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) menipis, sedangkan jumlah stok rumah subsidi melebihi kuota. Hingga akhir bulan Juni 2024, terdapat 118.000 unit rumah subsidi yang terbangun, sementara kuota FLPP yang digunakan sudah mencapai 80.134 unit. Dengan laju yang sama, kuota FLPP diprediksikan sudah habis pada bulan Agustus 2024. Bila dibandingkan tahun 2023, kuota FLPP tahun 2024 dipangkas dari sebanyak 220.000 unit menjadi 166.000 unit saja. Idealnya kuota FLPP tahun 2024 sebesar 218.808 unit. Hal tersebut disebabkan skema FLPP tahun ini hanya sebesar Rp13,72 triliun artinya besaran dana tersebut hanya 0,4% dari total APBN 2024 yang mencapai Rp3.235 triliun. Saat ini, skema FLPP merupakan satu-satunya fasilitas skema bantuan pembiayaan pemerintah bagi MBR untuk dapat memiliki rumah sederhana. Melalui skema tersebut, MBR mendapat bantuan pembiayaan perumahan dengan uang muka ringan, suku bunga tetap 5%, dan jangka angsuran yang panjang hingga 20 tahun.

Terbatasnya anggaran dari APBN serta kuota FLPP yang tidak sebanding dengan stok unit perumahan tersedia berdampak kepada beberapa hal, yaitu *pertama*, MBR akan tetap sulit mendapatkan hunian meskipun unit rumah sudah tersedia karena terbatasnya kuota FLPP. *Kedua*, terbatasnya jumlah akad kredit rumah yang terlaksana akan berdampak pada arus kas terutama untuk pengembang dan perbankan. *Ketiga*, kepercayaan masyarakat kepada pemerintah akan menurun terutama di masa-masa transisi pemerintahan. Menurunnya kepercayaan menjadi tantangan yang sangat sulit bagi pemerintahan selanjutnya dalam merealisasikan janjinya untuk membangun tiga juta rumah subsidi. Kondisi ini dapat terlihat dari terhambatnya realisasi pembangunan rumah subsidi hingga pertengahan tahun 2024, di mana realisasinya hanya seperduabelas dari jumlah yang ditargetkan.

Dewan Pengurus Daerah Asosiasi Pengembang Perumahan dan Permukiman Seluruh Indonesia mengusulkan tiga hal kepada pemerintah, yakni: menaikkan bunga subsidi FLPP dari 5% menjadi 7% untuk mengurangi beban APBN, meningkatkan batasan harga jual untuk rumah subsidi menjadi sekitar Rp300–350 juta, dan memaksimalkan kinerja Badan Penyelenggaraan Percepatan Perumahan (BP3) sesuai dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2021 tentang Badan Percepatan Penyelenggaraan Perumahan dibandingkan membuat kementerian/lembaga baru yang khusus menangani bidang perumahan. Dewan Pengurus Pusat Persatuan Perusahaan Real estat Indonesia sudah melayangkan surat kepada Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) pada bulan Mei 2024. Selanjutnya, Kementerian Keuangan sedang menindaklanjuti permintaan Kementerian PUPR dan akan mengajukan usulan penambahan plafon anggaran kuota FLPP ke DPR RI.

Dalam mengatasi permasalahan FLPP, diperlukan komunikasi dan kolaborasi antara perbankan sebagai penyalur dana, pengembang sebagai penyedia rumah, dan pemerintah sebagai regulator. Bantuan pemerintah dalam bentuk FLPP juga belum sepenuhnya menunjukkan bukti

bahwa pemerintah hadir dalam upaya mengurangi *backlog* hunian di Indonesia. Hal ini terlihat masih adanya keinginan mengatasi kekurangan anggaran dengan tetap memberlakukan iuran wajib Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera) pada tahun 2027 mendatang meski di tengah banyaknya penolakan dari masyarakat. Tidak dapat dipungkiri bahwa permasalahan Tapera selama ini merupakan hasil dari minimnya perhatian pemerintah terhadap sektor perumahan bagi MBR.

Atensi DPR

Terbatasnya kuota anggaran subsidi rumah bagi MBR berupa FLPP diperkirakan akan habis pada Agustus 2024. Sementara itu, jumlah rumah subsidi terbangun per Juni 2024 sudah mencapai 71% dari total target tahunan. Hal ini menyebabkan rumah subsidi berpotensi tidak terserap. Dampaknya MBR akan sulit mendapatkan hunian dan menghambat proses akad kredit serta arus kas konstruksi perumahan. Persoalan ini harus menjadi perhatian Komisi V DPR RI untuk segera dilakukan pembahasan penambahan kuota FLPP dalam APBN Perubahan dengan pemerintah. Komisi V DPR RI juga perlu mendorong Kementerian PUPR mengakomodasi berbagai usulan masyarakat mengenai FLPP, terutama pengembang sebagai penyedia rumah dan perbankan sebagai penyedia pembiayaan supaya terdapat kepastian dan jaminan kuota subsidi perumahan. Selanjutnya, Komisi V DPR RI perlu mendorong Kementerian PUPR melakukan mitigasi dan kajian yang mendalam terkait kebutuhan rumah murah bagi MBR melalui skema FLPP dan bagaimana mengurangi *backlog* melalui inovasi yang solutif.

Sumber

bantennews.co.id, 4 Juli 2024;
Bisnis Indonesia, 3 Juli 2024;
ekonomi.bisnis.com, 2 Juli 2024;
kompas.com, 30 Juni 2024;
rei.or.id, 4 Juli 2024.

Minggu ke-1 Juli
(1 s.d. 7 Juli 2024)

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
Sri Nurhayati Q.
Sulasi Rongiyati
Suhartono
Venti Eka Satya
Dewi Wuryandani

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.