

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pertumbuhan populasi di Indonesia yang semakin meningkat dari waktu ke waktu telah menyebabkan peningkatan kebutuhan akan rumah. Sekalipun populasi berpengaruh positif terhadap permintaan perumahan, namun tidak memengaruhi penawaran, akibatnya terdapat gap antara *supply* dan *demand* atas perumahan yang dikenal dengan ketimpangan perumahan (Ramadhanti, Suhab, & Fitrianti, 2023). Ketimpangan perumahan yang terjadi yaitu kondisi antara jumlah rumah terbangun dengan jumlah yang dibutuhkan masyarakat, juga dikenal dengan *backlog* perumahan. Sebagai akibatnya, harga rumahpun menjadi naik, sehingga masyarakat berpenghasilan rendah sulit untuk mewujudkan impian memiliki rumah (Kusumastuti, 2015). Data resmi yang dipublikasikan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) menunjukkan bahwa angka *backlog* perumahan pada tahun 2022 sebesar 10,5 juta. Adapun angka tersebut telah mengalami penurunan dimana di tahun 2021, *backlog* perumahan mencapai 12,7 juta.

Upaya awal Pemerintah dalam mengurangi angka *backlog* perumahan dengan menetapkan kebijakan jangka menengah yang dituangkan dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN 2020-2024) yang ditetapkan dalam Peraturan Presiden Nomor 8 Tahun 2020 yaitu peningkatan persentase rumah tangga yang tinggal di rumah layak dan terjangkau. Atas hal tersebut Pemerintah merancang strategi dengan menyediakan pembiayaan jangka panjang yang terjangkau bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), bertujuan mendorong mereka untuk memiliki rumah. Kebutuhan akan rumah bagi MBR tidak diimbangi dengan akses pembiayaan perumahan yang mudah. Oleh karena itu Pemerintah hadir untuk mempermudah akses pembiayaan perumahan antara MBR dan Bank melalui program pembiayaan perumahan yang terjangkau, seperti Dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dan Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera).

Upaya yang telah dilakukan Pemerintah dalam menyediakan model pembiayaan perumahan seperti FLPP dan Dana Tapera diharapkan dapat membantu masyarakat berpenghasilan rendah untuk memenuhi kebutuhan hunian mereka. Selain itu, dalam Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, dimana Pemerintah diwajibkan untuk membantu orang berpenghasilan rendah mendapatkan rumah yang layak melalui pelaksanaan perencanaan pembangunan perumahan yang dilaksanakan secara bertahap dan berkelanjutan (Kusumastuti, 2015).

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 tentang penyelenggaraan tabungan perumahan rakyat, Tapera merupakan penyimpanan

yang dilakukan oleh secara berkala dalam jangka waktu tertentu yang hanya dapat digunakan untuk membiayai perumahan dan/atau dapat dikembalikan setelah partisipasi selesai. Berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat, Tapera memiliki tujuan untuk mengumpulkan dan menyediakan dana pembiayaan perumahan murah dan berkelanjutan untuk memenuhi kebutuhan rumah yang layak dan terjangkau bagi peserta. Keberlanjutan program ini terletak pada kemampuannya untuk memberikan dana jangka panjang, yang dapat diakses oleh peserta saat mereka membutuhkan pembiayaan untuk perumahan. Namun untuk saat ini belum ada kebijakan lebih lanjut mengenai pembayaran iuran peserta Tapera, sehingga saldo Tapera saat ini merupakan peralihan saldo peserta Badan Pertimbangan Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil (Bapertarum-PNS) yang dikelola oleh BP Tapera untuk kebutuhan peserta itu sendiri.

Selanjutnya, FLPP menjadi instrumen penting dalam mendukung akses bagi MBR terhadap pembiayaan perumahan. Program ini memberikan fasilitas likuiditas kepada bank atau lembaga keuangan untuk memberikan pembiayaan atau subsidi KPR kepada MBR dengan suku bunga yang lebih rendah dari suku bunga KPR pada umumnya. Dengan demikian, FLPP tidak hanya meningkatkan daya beli MBR terhadap rumah, tetapi juga memberikan insentif kepada sektor perbankan untuk lebih aktif dalam memberikan pinjaman kepada segmen pasar tersebut. Program FLPP merupakan salah satu pendukung dalam mencapai target Pemerintah menyediakan 1 (satu) juta rumah. Untuk saat ini program FLPP yang digulirkan Pemerintah untuk mendukung kepemilikan rumah dengan KPR yang terjangkau

menunjukkan hasil kinerja yang positif. Hal tersebut terbukti dalam beberapa tahun terakhir penyaluran Dana FLPP kepada MBR selalu mencapai target.

Atas hal tersebut, masih terdapat kendala dan tantangan yang perlu diatasi Pemerintah dalam menyediakan pembiayaan perumahan untuk mengurangi *backlog* perumahan. Di sisi lain, terdapat peluang untuk meningkatkan keberhasilan program-program yang ada. Oleh karena itu penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pelaksanaan program pembiayaan perumahan yang di kelola Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP Tapera) saat ini yaitu dana Tapera dan FLPP dengan kriteria keberhasilan suatu proyek, serta dapat menghasilkan rekomendasi yang dapat digunakan kedepannya agar skema pembiayaan yang ada dapat berkembang dan berjalan lebih baik demi mendukung keberlanjutan pembiayaan penyediaan perumahan dan mengurangi angka *backlog* perumahan di Indonesia.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang dijelaskan sebelumnya, peneliti telah membentuk rumusan masalah yaitu :

- 1) Bagaimana pelaksanaan dan penerapan kriteria keberhasilan dari program pembiayaan perumahan Tapera dan FLPP?
- 2) Apa saja faktor dan kendala dalam pelaksanaan program pembiayaan perumahan Tapera dan FLPP?
- 3) Apa saja kebijakan yang dapat dipertimbangkan dalam mendukung keberhasilan program pembiayaan perumahan Tapera dan FLPP?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang telah dijelaskan sebelumnya, tujuan yang ingin dicapai penulis melalui penelitian ini yaitu :

- 1) Untuk mengetahui pelaksanaan dan kriteria penilaian keberhasilan yang digunakan pada program pembiayaan perumahan dari Pemerintah melalui dana Tapera dan FLPP.
- 2) Untuk mengetahui faktor pendukung dan keterbatasan dari program pembiayaan perumahan khususnya FLPP dan Tapera.
- 3) Memberikan rekomendasi yang dapat digunakan dalam merumuskan kebijakan untuk meningkatkan kinerja pembiayaan perumahan dalam upaya mengurangi *backlog* perumahan.

1.4 Ruang Lingkup Penelitian

Dalam menyelenggarakan tujuan Pemerintah untuk mengurangi *backlog* perumahan dengan menyediakan hunian yang layak bagi MBR, Pemerintah telah menggulirkan beberapa program pembiayaan perumahan seperti Kredit Pemilikan Rumah Subsidi Selisih Bunga (KPR SSB), KPR FLPP, Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM), Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan (BP2BT), Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS), serta Tapera. Penelitian ini dibatasi dengan memfokuskan pada pelaksanaan dan kriteria penilaian keberhasilan yang digunakan pada program pembiayaan perumahan dari Pemerintah yang dikelola oleh BP Tapera yaitu FLPP dan Tapera.

1.5 Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk berbagai pihak baik secara akademis maupun praktis.

1) Bagi Kepentingan Akademis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menyediakan informasi dan referensi bagi masyarakat pada umumnya maupun kalangan akademis dalam mengembangkan wawasan terkait pelaksanaan dan penerapan kriteria keberhasilan dari program pembiayaan perumahan Tapera dan FLPP.

2) Bagi Kepentingan Praktis

Hasil penelitian diharapkan menjadi masukan dalam perumusan kebijakan Pemerintah khususnya BP Tapera, Kementerian PUPR, dan Kementerian Keuangan sehingga program pembiayaan perumahan kedepannya terus berjalan dengan baik dalam mengurangi *backlog* perumahan.

1.6 Sistematika Penulisan Skripsi

BAB I PENDAHULUAN

Bab I berisikan gambaran umum yang akan menguraikan latar belakang, rumusan masalah penelitian, tujuan penelitian, ruang lingkup penelitian, manfaat penelitian, serta sistematika pembahasan untuk Skripsi yang disusun dengan pendekatan kualitatif.

BAB II LANDASAN TEORI

Bab II berisi landasan teori yang menjabarkan kerangka teori bersifat umum dan kerangka teori yang lebih khusus, hasil studi literatur terkait

pelaksanaan pembiayaan perumahan dalam mengurangi *backlog* perumahan, serta kerangka pemikiran dari penelitian.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab III berisi alasan menggunakan metode kualitatif, sumber data penelitian dan informan, teknik pengumpulan data, serta prosedur analisis data penelitian.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab IV berisi hasil penelitian dan pembahasan, menjabarkan gambaran objek yang diteliti, struktur, profil serta pembahasan dan diskusi hasil analisis data.

BAB V SIMPULAN DAN SARAN

Bab V berisi simpulan, saran, mengemukakan simpulan berupa sintesis dari berbagai temuan penelitian dan pembahasan, implikasi dan saran bila ada serta implikasi berupa rekomendasi kebijakan terkait dengan hasil penelitian.