

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pemerintah masih dihadapkan dengan tantangan terkait perumahan rakyat. Konstitusi mengamanatkan pemerintah untuk memastikan pemenuhan kebutuhan warga negara terhadap tempat tinggal dan mendapatkan lingkungan yang baik dan sehat. Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, negara memiliki tanggung jawab melindungi warganya dengan menyediakan perumahan yang layak dan terjangkau di dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan. Penyediaan perumahan diutamakan oleh pemerintah sebagai langkah strategis dalam membangun masyarakat yang mandiri dan produktif, mengingat rumah memiliki peran lebih dari sekadar tempat tinggal. Meskipun demikian, fenomena *backlog* perumahan masih menjadi realitas di Indonesia, di mana sejumlah rumah tangga belum memiliki rumah. Berdasarkan data dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) pada laman www.hreis.pu.go.id, sudah mengalami penurunan dari tahun-tahun sebelumnya, *backlog* kepemilikan rumah di Indonesia pada tahun 2022 mencapai 10,5 juta rumah tangga. Laju peningkatan kekurangan kepemilikan rumah dari tahun 2022 - 2030 diprediksi sekitar 150 ribu rumah per tahun (Boediardjo dan Suhartoko, 2023).

Tabel I. 1 Jumlah *Backlog* Kepemilikan Rumah

No.	Tahun	Jumlah <i>Backlog</i> Kepemilikan Rumah (Rumah Tangga)
1.	2018	12.170.033
2.	2019	12.148.104
3.	2020	12.750.167
4.	2021	12.715.311
5.	2022	10.506.666

Sumber: hreis.pu.go.id (2023)

Menurut Kepala *Center of Macroeconomics and Finance Indef* (dalam investor.id), setidaknya terdapat dua faktor penyebab terjadinya *backlog* perumahan. Pertama, *database* yang kurang memadai atau kurang valid. Terkait basis data, pemerintah sebenarnya telah menyediakan anggaran yang cukup untuk pembangunan perumahan bagi masyarakat yang belum memiliki rumah, misalnya melalui program rumah subsidi. Kedua, kurang cepatnya penyerapan perumahan oleh masyarakat yang sebenarnya sangat membutuhkan, pemicunya adalah kekurangmampuan masyarakat dari sisi pendanaan, termasuk dalam mengakses pinjaman perbankan, juga keterbatasan informasi yang diterima masyarakat, terutama kelompok masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

Untuk mengatasi permasalahan kekurangmampuan masyarakat dari sisi pendanaan, pemerintah membentuk program Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera) dan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) yang dikelola oleh Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP Tapera). FLPP adalah suatu bentuk dukungan pemerintah kepada MBR dalam memperoleh rumah. MBR didefinisikan sebagai masyarakat dengan keterbatasan daya beli, yang membutuhkan dukungan pemerintah untuk memiliki rumah. Batasan besaran penghasilan MBR ditetapkan melalui Keputusan Menteri PUPR. Berdasarkan

kelompok besaran penghasilan, masyarakat yang belum memiliki rumah didominasi oleh masyarakat berpenghasilan di bawah Rp3.000.000 per bulan. Jika ditinjau dari segi usia, masyarakat yang belum memiliki rumah didominasi oleh masyarakat dengan usia rentang 40 tahun sampai dengan 55 tahun.

Dalam melaksanakan program FLPP, BP Tapera menyusun perencanaan penyaluran dana FLPP setiap tahun untuk memudahkan pengelolaan dan alokasi sumber daya. Hal tersebut dilakukan demi mencapai tujuan utama, yaitu memberikan akses perumahan layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Adapun target penyaluran FLPP periode tahun 2019 sampai dengan tahun 2023 dapat dilihat pada tabel I.2.

Tabel I. 2 Target Penyaluran FLPP	
Tahun	Target Penyaluran (Unit)
2019	74,068
2020	102,500
2021	157,500
2023	200,000
2024	229,000

Sumber: Kontrak Kinerja BP Tapera dengan Kementerian Keuangan

Agar penyaluran FLPP lebih tepat sasaran, dari target penyaluran tersebut diperlukan perencanaan target penyaluran yang lebih rinci berdasarkan segmentasi masyarakat. Peningkatan ketepatan sasaran tersebut dapat dilakukan dengan strategi yang menyasar segmen-segmen yang lebih membutuhkan sesuai dengan kondisi *backlog* perumahan. Dalam praktiknya, saat ini BP Tapera belum memiliki target penyaluran FLPP yang ditentukan berdasarkan segmentasi debitur, seperti berdasarkan pekerjaan debitur, usia debitur, dan penghasilan debitur.

Penelitian-penelitian terdahulu terkait perumahan dan pembiayaan di Indonesia sudah cukup banyak ditemui. Kebijakan perumahan formal di Indonesia dianggap belum dapat menangani masalah penyediaan perumahan bagi kaum miskin perkotaan (Rukmana, 2018). Regulasi perumahan yang ada memiliki beberapa kelemahan terkait standar batasan MBR dan standar harga rumah umum (Bramantyo, 2012). *Backlog* perumahan juga tidak lepas kaitannya dengan *supply* dan *demand* dari perumahan itu sendiri. Jumlah penduduk dan Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) memiliki pengaruh yang positif atas permintaan perumahan, sedangkan pengeluaran pemerintah memiliki pengaruh negatif terhadap penawaran perumahan (Ramadhanti et al., 2023). Regulasi perumahan yang ada telah cukup efektif untuk mendukung penyediaan rumah bagi MBR, namun masih memiliki beberapa kelemahan terkait standar batasan MBR dan standar harga rumah umum (Bramantyo, 2012). Boediardjo dan Suhartoko (2023) menyusun *forecasting backlog* kepemilikan rumah di Indonesia pada tahun 2022 – 2030.

Penelitian ini berfokus pada *forecasting* target penyaluran FLPP yang lebih menggambarkan segmentasi debitur di masa mendatang. Penelitian ini menggunakan *data mining* sebagai *tools* dalam melakukan *Forecasting* realisasi FLPP di masa mendatang. Hasil *forecasting* tersebut akan dilakukan analisis dengan membandingkan masalah *backlog* perumahan yang dibahas sebelumnya. Melalui penetapan target yang jelas dan realistis, pemerintah dapat memastikan bahwa dana FLPP disalurkan secara efektif kepada kelompok masyarakat yang membutuhkan, terutama mereka yang memiliki tingkat penghasilan rendah.

Berdasarkan latar belakang di atas penulis menyusun penelitian dengan judul “Analisis *Forecasting* Penyaluran Dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) pada Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP Tapera) Menggunakan *Data mining*”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan kondisi dan permasalahan yang dijelaskan pada latar belakang, terdapat pertanyaan penelitian yang akan berusaha dijawab pada penelitian ini:

1. Bagaimana *forecasting* realisasi penyaluran dana FLPP di masa mendatang?
2. Bagaimana hasil analisis penyaluran FLPP dalam upaya mengatasi *backlog* perumahan di masa mendatang?

1.3 Tujuan Penelitian

Dengan dilakukannya penelitian ini, penulis berharap beberapa tujuan di bawah ini dapat tercapai.

1. Untuk mengetahui *forecast* realisasi penyaluran dana FLPP di masa mendatang, mencakup rentang usia debitur dan rentang penghasilan debitur.
2. Untuk mengetahui analisis penyaluran FLPP dalam upaya mengatasi *backlog* perumahan di masa mendatang

1.4 Ruang Lingkup Penelitian

Penelitian ini berfokus terhadap realisasi capaian penyaluran FLPP di BP Tapera selama periode tahun 2010 sampai dengan tahun 2023. Penelitian juga akan menggunakan data *backlog* perumahan selama lima tahun terakhir sebagai data

pembandingan dalam melakukan analisis. Penelitian akan menggunakan *data mining* untuk menemukan solusi atas topik penelitian dan akan menghasilkan *output* berupa saran/*input* kepada BP Tapera terkait optimalisasi penyaluran dana FLPP di masa mendatang.

1.5 Manfaat Penelitian

1.5.1 Manfaat Akademis

1. Penelitian ini akan memberikan pemahaman yang mendalam tentang kebutuhan perumahan di Indonesia. Ini akan menjadi sumber informasi penting bagi para peneliti, akademisi, dan mahasiswa yang tertarik dalam studi geografis dan sosial ekonomi.
2. Hasil penelitian dapat memberikan masukan yang berharga bagi pembuat kebijakan dalam merancang strategi penyaluran dana FLPP di masa mendatang. Ini dapat membantu pemerintah dalam mengatasi *backlog* perumahan.

1.5.2 Manfaat Praktis

1. Hasil proyeksi penyaluran dana FLPP dapat memberikan dasar yang lebih akurat untuk perencanaan anggaran. Ini akan membantu pemerintah dan lembaga terkait dalam alokasi dana yang efisien.
2. Strategi-strategi yang diidentifikasi melalui penelitian dapat membantu meningkatkan efisiensi penyaluran dana FLPP. Ini akan mengarah pada pemenuhan kebutuhan rumah yang lebih baik, serta mengoptimalkan dampak program perumahan.