



ANALISIS DAMPAK FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN (FLPP) TERHADAP KESEJAHTERAAN MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH (MBR)

Sevilla Ruhul Izza ¹⁾; Maria Lasma Fransissca ²⁾; Wirawan Firman Nurcahya ³⁾

¹⁾ *sevillaizza@gmail.com, Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta*

²⁾ *marfransissca@gmail.com, Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta*

³⁾ *wirawan@upnvj.ac.id, Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta*

Abstract

There is a housing backlog of 9.9 million units by 2023 which indicates that there is still a considerable gap between housing needs and available supply. In accordance with article 28H paragraph 1 of the 1945 Constitution mandates that everyone has the right to a decent and healthy place to live, a program was created that provides easy access to housing for those who are constrained in finance, especially Low-Income Communities (MBR), namely the Housing Financing Liquidity Facility (FLPP). This research aims to see the impact of the Housing Financing Liquidity Facility (FLPP) on the welfare of Low-Income Communities (MBR). The method used is descriptive qualitative with secondary data obtained from literature studies through books, articles in journals, paper materials, other relevant online and print sources. The results of this study explain that the existence of the Housing Financing Liquidity Facility (FLPP) can provide welfare to Low-Income Communities because it has fulfilled 3 conditions that become a reference for welfare, namely the fulfillment of material welfare, community welfare, and a sense of security.

Keywords: *Housing Financing Liquidity Facility, Low-Income Communities, Welfare*

Abstrak

Terdapat *backlog* perumahan sebanyak 9.9 juta unit pada tahun 2023 yang menunjukkan bahwa masih adanya kesenjangan yang signifikan antara kebutuhan perumahan dan pasokan yang tersedia. Sesuai dengan pasal 28H ayat 1 UUD 1945 mengamanatkan bahwa setiap orang berhak atas hunian yang layak dan sehat, sehingga dibuatlah sebuah program yang memberikan kemudahan akses perumahan bagi mereka yang terkendala dalam finansial terkhususnya Masyarakat Berpendhasilan Rendah (MBR) yaitu Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Penelitian ini bertujuan untuk melihat dampak dari Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) terhadap kesejahteraan Masyarakat Berpendhasilan Rendah (MBR). Metode yang digunakan adalah deskriptif kualitatif dengan data sekunder yang diperoleh dari studi literatur melalui buku, artikel dalam jurnal, bahan makalah, sumber daring dan cetak relevan lainnya. Hasil dari penelitian ini menjelaskan bahwa adanya Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dapat memberikan kesejahteraan kepada Masyarakat Berpendhasilan Rendah karena telah memenuhi 3 syarat yang menjadi acuan kesejahteraan yaitu pemenuhan kesejahteraan materi, kesejahteraan masyarakat, dan keamanan.

Kata Kunci: Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan, Masyarakat Berpendhasilan Rendah, Kesejahteraan.

PENDAHULUAN

Hak asasi manusia atas perumahan, sebagaimana didefinisikan oleh hukum internasional, merupakan kerangka kerja yang kuat yang memperhitungkan kenyataan yang ada saat ini, yang tidak sempurna, sekaligus menetapkan berbagai bagian yang saling bergantung yang diperlukan untuk mewujudkan hak tersebut secara penuh. Hak asasi pada dasarnya merupakan hak yang bersifat mendasar. Hak Asasi Manusia (HAM) adalah hak-hak yang bersifat mendasar dan inheren dengan jati diri manusia secara universal (Campbell, 2001). Kerangka kerja ini mempromosikan keadilan ras dan keadilan perumahan, dan mendukung hak asasi manusia lainnya. Perumahan merupakan tempat tiap individu yang ada saling berinteraksi dan mempengaruhi satu sama lain serta memiliki *sense of belonging* atas lingkungan tempat tinggalnya (Abrams, 1964).

Dalam kerangka kerja hak asasi manusia, setiap hak menciptakan kewajiban yang sesuai di pihak pemerintah untuk menghormati, melindungi, dan memenuhi hak tersebut. Memiliki hak atas perumahan bukan berarti bahwa pemerintah harus membangun rumah untuk setiap orang di Indonesia dan memberikannya kepada mereka secara cuma-cuma.



Akan tetapi, hak ini memberikan tanggung jawab utama kepada pemerintah untuk secara progresif mewujudkan hak atas perumahan yang layak, baik dengan mencurahkan sumber daya untuk perumahan umum, pemberian voucher, atau kredit pajak bagi penyewa, dengan menciptakan insentif untuk pengembangan swasta dari perumahan yang terjangkau. Menurut (Bramley, 2012) pada dasarnya konsep keterjangkauan hingga saat ini masih belum bisa diterima sepenuhnya oleh banyak pihak dan ditetapkan dalam standar yang telah disepakati, sebagian dikarenakan adanya perbedaan pandangan tentang bagaimana keterjangkauan tersebut diukur dan hingga tahap apa keterjangkauan tersebut masih dapat dianggap terjangkau. Namun, menurut (Cai & Lu, 2015) menyatakan bahwa metode yang umum untuk memahami dan menilai tingkat keterjangkauan sebuah rumah adalah dengan membandingkan antara harga rumah tersebut dengan besar pendapatan penghuninya.

Pada tahun 2023 terdapat 9,9 juta *Backlog* (kesenjangan antara kebutuhan dan pasokan) perumahan di Indonesia. Menurut data Badan Pusat Statistik (BPS) menunjukkan bahwa pada tahun 2023, baru 63,15% rumah tangga di Indonesia yang memiliki akses terhadap hunian yang layak dan terjangkau dengan persentase di perkotaan 65,47% dan perdesaan 59,91%. Sesuai UUD 1945 pasal 28 H Ayat 1 menyebutkan “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat”. Maka, dengan aturan yang sudah dijelaskan di dalam UUD 1945 tersebut, menjadi kewajiban negara untuk memenuhi kebutuhan perumahan rakyat yang murah, terjangkau, layak huni dan sesuai standar kesehatan. Definisi rumah layak huni memenuhi 4 (empat) kategori yakni; 1) Mempunyai fasilitas air minum yang baik, 2) Luas bangunan dari rumah (*sufficient living space*) minimal 7,2 m² perkapita, 3) Ketahanan bangunan (*durable housing*) apapun jenisnya, dan 4) Terdapat akses sanitasi yang baik.

Beberapa faktor masyarakat berpenghasilan rendah di Indonesia tidak dapat memiliki rumah layak huni diantaranya; 1) Keterbatasan lahan yang berdampak terhadap semakin mahal harga lahan begitupun dengan harga rumah, sehingga masyarakat berpenghasilan rendah tidak bisa menjangkau harga rumah, 2) Peningkatan penghasilan tidak mampu mengejar kenaikan harga rumah, 3) Jauhnya jarak tempat tinggal ke tempat kerja dapat berdampak pada permasalahan transportasi, alih guna lahan serta permasalahan sosial ekonomi lainnya, dan 4) Masih terbatasnya akses terhadap pembiayaan perumahan melalui perbankan khususnya bagi pekerja informal. Faktor penghambat tersebut berkaitan erat antara kondisi ekonomi seseorang dengan skala prioritas kebutuhan perumahan dalam masalah penentuan kebijakan perumahan (Turner & Fichter, 1972).

Diciptakannya program FLPP oleh pemerintah merupakan bentuk intervensi terhadap daya beli masyarakat yang minim serta meningkatnya angka inflasi per tahun. Program FLPP merupakan dukungan likuiditas pembiayaan perumahan kepada MBR terkait pembiayaan rumah pertama yang dikelola Kementerian Pekerjaan Umum Perumahan Rakyat. Program FLPP menawarkan pinjaman berbunga satu digit untuk sepanjang jangka waktu pinjaman (*fixed rate*). Pos pembiayaan APBN yang digunakan untuk pembiayaan FLPP bertujuan untuk menciptakan pembiayaan perumahan murah dan terjangkau bagi MBR yang diterapkan dengan pembiayaan/margin di bawah suku bunga pasar sehingga tidak memberatkan MBR dalam pembayaran cicilan. Pembiayaan merupakan dana atau tagihan yang dipersamakan, oleh karena itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antarbank (kreditur) dan pihak lain (debitur) yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bunga sesuai perjanjian yang disepakati (Kasmir, 2004).

Penelitian terkait program FLPP sudah banyak diulas, diantaranya penelitian (Julian, 2022) dengan analisis efektivitas program FLPP. Penelitian ini mengulas terkait efektivitas program FLPP yang dilihat dari aspek input, proses, output serta dampak dari program FLPP.



Adapun penelitian lain dari (Siregar & Kadariah, 2023) yang berfokus terhadap faktor-faktor apa yang mempengaruhi MBR menggunakan produk FLPP pada PT Bank Sumut. Penelitian tersebut mengulas terkait bagaimana faktor harga, promosi, dan lokasi mampu mempengaruhi keputusan MBR untuk menggunakan produk FLPP pada PT. Bank Sumut. Penelitian (Azis & Mariskha, 2023), mengulas terkait pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi untuk meningkatkan kesejahteraan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan hasil penelitian bahwa adanya KPR yang disalurkan oleh BTN Syariah Karanganyar membantu memudahkan MBR dalam memiliki rumah sebagai kebutuhan primer. Pada penelitian ini lebih berfokus kepada seberapa besar dampak FLPP terhadap kesejahteraan MBR yang dilihat dari faktor harga rumah serta penghasilan dari MBR tersendiri untuk mendapatkan rumah layak huni yang terjangkau dan menganalisa kesejahteraannya menggunakan salah satu teori kesejahteraan. Dengan latar belakang yang sudah dijelaskan tersebut, tujuan dari penelitian ini adalah untuk melihat dampak dari adanya Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) terhadap kesejahteraan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

KAJIAN PUSTAKA

Rumah dan Perumahan

Rumah adalah wadah untuk penghuni melakukan segala kegiatan di dalam rumahnya dan disesuaikan dengan kecukupan ruang, sehingga kebutuhan ruang dan segala aktivitas dapat berjalan dengan lancar (Hindarto, 2007). Menurut (Suharmadi, 1985) Rumah adalah suatu tempat yang dapat memberikan perlindungan bagi penghuninya dari keadaan sekitar dan juga menjadi tempat istirahat setelah melakukan aktivitas.

Menurut UU Nomor 4 Tahun 1992, Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Sedangkan perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.

Adapun menurut UU Nomor 1 Tahun 2011 Pasal 1, Rumah merupakan bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Sedangkan perumahan ialah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan atau perdesaan yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

Program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)

Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 35 Tahun 2021 Pasal 1 ayat 1 menyatakan bahwa Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan yang selanjutnya disingkat FLPP adalah dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Program FLPP merupakan intervensi pemerintah untuk mengatasi masalah *affordability* dan *accessibility* khususnya bagi MBR yang memiliki kapasitas keuangan yang terbatas. Dalam program ini, pemerintah membuat kebijakan untuk bisa membantu MBR yang ingin memiliki dan menghuni rumah sendiri.

Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)

Masyarakat Berpenghasilan Rendah, atau MBR, merupakan masyarakat dengan keterbatasan daya beli maka membutuhkan dukungan pemerintah dalam memiliki hunian (Permen PUPR No.1, 2021). Masyarakat berpenghasilan rendah dipilih sebagai objek penelitian ini dikarenakan MBR tersebut memiliki keterbatasan dalam mendapatkan pembiayaan untuk pembangunan perumahan. Identitas masyarakat berpenghasilan rendah mencakup atribut sosial ekonomi dan kapasitas modal sosial dari masyarakat penghuni. Beberapa komponen karakteristik masyarakat berpenghasilan rendah yaitu dilihat dari



besaran penghasilan. Menurut Keputusan Menteri PUPR No.411/KPTS/M/2021, kriterianya yakni sebagai berikut; 1) penghasilan untuk yang belum menikah, maksimal adalah Rp 6 juta rupiah di seluruh provinsi kecuali Papua dan Papua Barat yaitu sebesar Rp 7,5 juta. 2) penghasilan untuk yang sudah menikah, maksimal berpenghasilan 8 juta untuk seluruh provinsi di Indonesia, kecuali Papua dan Papua Barat sebesar Rp 10 juta.

Kesejahteraan

Kesejahteraan didefinisikan sebagai ketika seseorang dapat memenuhi kebutuhan pokok mereka, seperti makanan, pakaian, tempat tinggal, air minum yang bersih, dan kesempatan untuk melanjutkan pendidikan dan memiliki pekerjaan yang memadai untuk meningkatkan kualitas hidupnya, sehingga memiliki status sosial yang mengantarkan mereka ke status sosial yang sama dengan orang lain. Merujuk pada (Sari & Pratiwi, 2018), kesejahteraan hidup adalah proses yang selalu berubah yang memberi nilai kepada orang-orang tentang bagaimana kehidupan mereka berubah dan menjadi lebih baik atau sebaliknya. Menurut (Kolle, dalam Bintarto, 1989), kesejahteraan dapat diukur dari beberapa aspek kehidupan diantaranya dengan melihat kualitas hidup dari segi materi, segi fisik, segi mental, dan segi spiritual. (Brudeseth, 2015), Kesejahteraan didefinisikan sebagai kualitas kepuasan hidup yang mengukur posisi anggota masyarakat dalam mencapai keseimbangan hidup, termasuk a) kesejahteraan materi, b) kesejahteraan bermasyarakat, c) kesejahteraan emosi, dan d) keamanan.

METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan analisis kualitatif dengan kajian deskriptif data sekunder yang didominasi studi literatur melalui buku, artikel dalam jurnal, bahan makalah, sumber daring dan cetak relevan lainnya. Informasi terkait kinerja program FLPP dihimpun dari situs web Kementerian PUPR dan kemudian diolah untuk dilakukan analisis. Informasi terkait kinerja program FLPP dihimpun dari situs website Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) dan data penunjang lainnya melalui website Badan Pusat Statistik (BPS) serta BP Tapera yang kemudian diolah untuk dilakukan analisis. Pendekatan analisis yang digunakan pada penelitian adalah deskriptif yang bertujuan untuk menguraikan data realisasi terkait objek penelitian secara akurat dan mendapatkan kesimpulan yang tepat, diantara objek yang akan uraikan nantinya adalah angka *backlog* kepemilikan rumah layak huni, rumah tangga yang memiliki akses terhadap hunian yang layak dan terjangkau, realisasi penyaluran dana FLPP dan jumlah unit tersalurkan, serta beberapa data yang berkaitan erat sebagai pendukung faktor kesejahteraan. Dengan menggunakan proses analisis data menurut (Miles & Huberman, 1994) yang terdiri dari reduksi data, penyajian data dan penarikan kesimpulan menggunakan objek penelitian yang sudah disebutkan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kesenjangan perumahan, atau *backlog* perumahan, mengacu pada kekurangan rumah layak huni yang tersedia bagi masyarakat. Hal ini terjadi ketika jumlah rumah yang dibutuhkan oleh masyarakat melebihi jumlah rumah yang tersedia atau telah dibangun. (Suharmadi, 1985) Rumah adalah suatu tempat yang dapat memberikan perlindungan bagi penghuninya dari keadaan sekitar dan juga menjadi tempat istirahat setelah melakukan aktivitas. Terdapat dua bagian di dalam *backlog* perumahan, yaitu *backlog* kepemilikan dan *backlog* kelayakan huni. Pengertian kesenjangan kepemilikan atau *backlog* kepemilikan merujuk pada disparitas antara jumlah rumah yang masyarakat butuhkan dan jumlah rumah yang dimiliki mereka, melalui perhitungan selisih jumlah rumah yang diperlukan dengan jumlah rumah tangga yang menempati rumah milik sendiri. Hal ini mencerminkan bahwa



terdapat tingkat kepemilikan yang tidak memadai atau kurangnya akses terhadap kepemilikan rumah. Adanya *backlog* kelayakan huni menunjukkan memiliki keterkaitan dengan jumlah rumah yang belum memenuhi standar minimal hunian aman dan nyaman, dengan perhitungan jumlah total rumah dikurangi jumlah rumah layak huni. Ketidakseimbangan antara permintaan dan penawaran di pasar perumahan ini dapat mengakibatkan *backlog* perumahan, yang berdampak negatif pada kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah.

Tabel 1. Backlog Perumahan 2020-2023 (Juta)

Keterangan	2020	2021	2022	2023
<i>Backlog</i> Kepemilikan	12,75	12,72	10,51	9,9
<i>Backlog</i> Kelayakan Huni	16,62	16,42	16,14	14,84

Sumber: Survei Sosial Ekonomi Nasional 2023

Pada akhir tahun 2023, terjadi penurunan angka kekurangan rumah atau *backlog* kepemilikan rumah di Indonesia. Berdasarkan data Survei Sosial Ekonomi Nasional (Susenas) 2023 yang dirilis oleh Badan Pusat Statistik (BPS), *backlog* kepemilikan rumah turun dari 10,5 juta unit (14,42%) pada tahun 2022 menjadi 9,9 juta unit (13,56%) pada tahun 2023. Selain itu, data Susenas 2023 juga menunjukkan penurunan angka *backlog* kelayakan hunian (kualitas rumah) dari 16,14 juta unit (22,16%) pada tahun 2022 menjadi 14,84 juta unit (20,31%) pada tahun 2023. Terdapat tren penurunan *backlog* perumahan di Indonesia dari tahun ke tahun, hal ini menunjukkan bahwa terdapat upaya nyata untuk meningkatkan akses hunian layak dan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang sebelumnya mungkin tidak dapat untuk memperoleh hunian. Tren penurunan tersebut dapat pula dikaitkan dengan efektivitas program-program subsidi rumah oleh pemerintah seperti FLPP dan skema KPR untuk MBR yang berdampak positif dalam mengurangi angka *backlog* melalui solusi perumahan yang terjangkau dan memenuhi kebutuhan kesejahteraan masyarakat. Sesuai dengan (Permen PUPR No.1, 2021) Masyarakat Berpenghasilan Rendah, atau MBR, merupakan masyarakat dengan keterbatasan daya beli maka membutuhkan dukungan pemerintah dalam memiliki hunian. Kepemilikan hunian yang dibantu oleh pemerintah berupa rumah yang berarti wadah untuk penghuni melakukan segala kegiatan di dalam rumahnya dan disesuaikan dengan kecukupan ruang, sehingga kebutuhan ruang dan segala aktivitas dapat berjalan dengan lancar (Hindarto, 2007) yang berada dalam lingkup perumahan, yaitu kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan atau perdesaan yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni (UU No.1 Pasal 1, 2021).

Gambar 1. Rumah Tangga Dengan Akses Terhadap Hunian Yang Layak Dan Terjangkau (Persen)



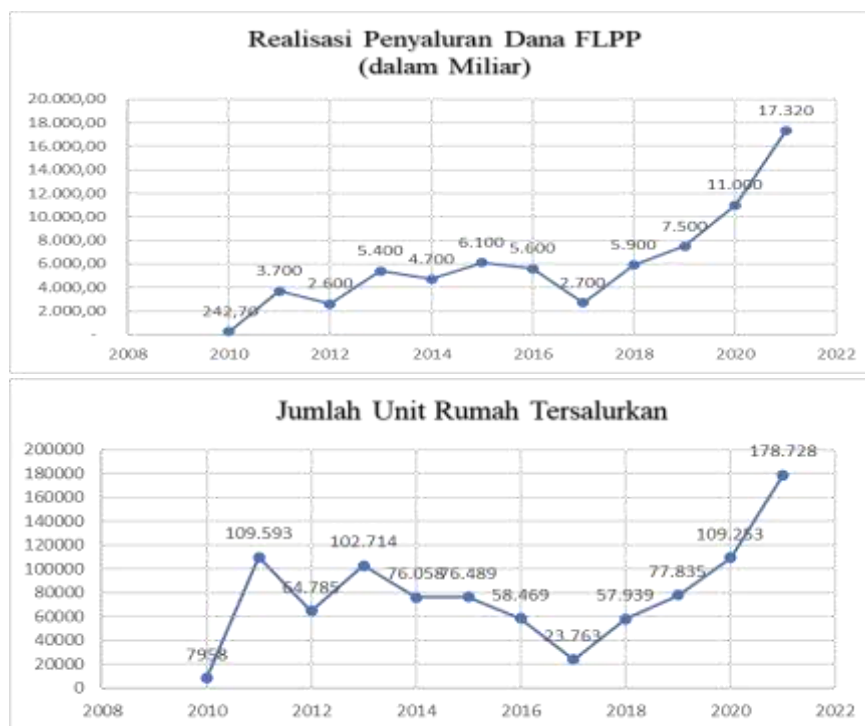


Sumber: BPS 2023

Dapat dilihat pada grafik di atas, terjadi penurunan drastis rumah tangga dengan hunian layak dan terjangkau dari tahun 2018 sebesar 95,7 persen menjadi 56,51 persen di tahun 2019. Penurunan ini dapat disebabkan oleh beberapa hal, antara lain ekonomi Indonesia yang mengalami perlambatan berdampak terhadap daya beli masyarakat untuk membeli dan membangun rumah. Perlu juga dicatat bahwa pada tahun 2019 terdapat perubahan definisi hunian layak oleh BPS dan menyebabkan rumah tangga yang dinilai sudah layak menjadi tidak layak huni menurut definisi tersebut. Sepanjang tahun 2019-2023 telah terjadi peningkatan sedikit demi sedikit, meskipun terdapat penurunan minor di tahun 2022 sebesar 0,24% menjadi 60,66 persen. Dengan adanya data tersebut pemerintah dapat lebih efektif menentukan kebijakan dan melobi anggaran program perumahan.

Kesejahteraan masyarakat dapat dilihat dari kepemilikan sebuah rumah yang layak huni. Dengan adanya program FLPP memberikan kemudahan akses untuk mendapatkan rumah layak huni bagi mereka yang terhambat masalah finansial. Pemerintah mencoba memberikan akses kepada masyarakat berpenghasilan rendah agar dapat memiliki rumah layak huni melalui program FLPP. (Kolle, dalam Bintarto, 1989), kesejahteraan dapat diukur dari beberapa aspek kehidupan salah satunya dengan melihat kualitas hidup dari segi materi berupa tempat tinggal yang layak.

Gambar 2. Realisasi Penyaluran Dana FLPP dan Jumlah Unit Rumah Tersalurkan Tahun 2010-2021



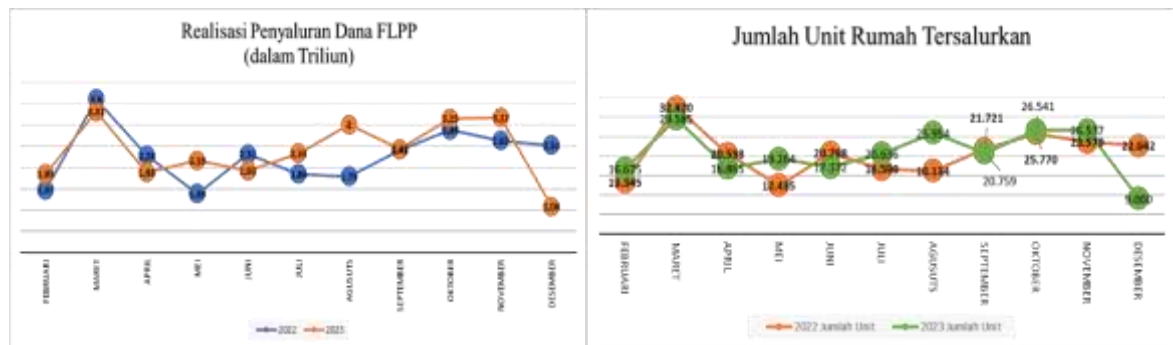
Sumber: Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, 2021.

Pada gambar grafik realisasi penyaluran dana FLPP tahun 2010-2021 terus berfluktuasi. Di awal tahun pengadaaan program FLPP hanya sekitar 242,7 M dari dana APBN yang tersalurkan. Namun, nilai dana yang tersalurkan tersebut naik pesat di tahun 2011 menjadi 3,7 T dan di tahun seterusnya yang masih di angka Triliun Rupiah. Jika dilihat dari grafik terjadi penurunan yang cukup jauh pada tahun 2017 yang disebabkan oleh beberapa faktor salah satunya kapasitas pasokan rumah yang dibangun oleh pengembang pada tahun 2017 belum mampu memenuhi target yang dirancang. Tetapi, pada tahun berikutnya setelah



2017, realisasi dana FLPP terus meningkat. Hal ini berkaitan erat dengan seberapa banyak jumlah unit rumah yang tersalurkan, jika dilihat dari grafik jumlah unit rumah tersalurkan tahun 2010-2021 terlihat sejalan dengan jumlah realisasi penyaluran dana FLPP yang berfluktuasi dan terus meningkat setelah 2017 sampai 2021. Peningkatan ini mengartikan adanya konsistensi dari berbagai pihak untuk terus memberikan fasilitas perumahan yang layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Gambar 3. Realisasi Penyaluran Dana FLPP dan Jumlah Unit Rumah Tersalurkan Tahun 2022 dan 2023



Sumber: BP Tapera, 2024

Bila dilihat dari grafik di atas, realisasi tertinggi pada tahun 2022 dan 2023 sama-sama ada pada bulan Maret dengan jumlah berturut-turut 3,6 T dan 3,31 T. Sedangkan untuk bulan realisasi terendah di tahun 2022 ada pada bulan Mei dengan jumlah 1,38T dan tahun 2023 pada bulan Desember dengan jumlah 1,08T. Angka realisasi terus mengalami fluktuasi setiap bulannya di setiap tahun. Pada tahun 2022 total unit rumah yang tersalurkan adalah 226.000 unit rumah layak huni dengan total anggaran APBN yang sudah tersalurkan dalam realisasi program FLPP sebesar 25,15T. Di tahun 2023 terjadi peningkatan selisih jumlah unit rumah dari tahun 2022 sebanyak 3.000 unit rumah, di mana pada tahun 2023 berhasil menyalurkan total unit rumah sebanyak 229.000 dengan total anggaran APBN sebanyak 26,35 T. Hal ini sejalan dengan semakin berkurangnya angka *backlog* yang terjadi di Indonesia. Penyaluran dana FLPP dari tahun ke tahun pun semakin berkembang dan mencakup lebih luas wilayah yang ada di Indonesia. Berdasarkan data publikasi BP Tapera pada tahun 2022 Jumlah Kab/Kota yang dicakup dalam penyaluran dana FLPP sebanyak 398 Kab/Kota dan di tahun 2023 bertambah menjadi 401 Kab/Kota untuk 33 Provinsi di Indonesia. Terdapat 5 Kab/Kota dengan penyaluran dana FLPP terbesar yaitu Kabupaten Bekasi, Kabupaten Bogor, Kabupaten Karawang, Kabupaten Tangerang, dan Kota Palembang.

Tabel 3. Realisasi Penyaluran Dana FLPP 2022 dan 2023 di 5 Kabupaten/Kota yang Tertinggi

Kab/Kota	2022		2023	
	Jumlah Unit	Nilai FLPP	Jumlah Unit	Nilai FLPP
Kab Bekasi	20.004	2,41 T	17.512	2,19 T
Kab Karawang	10.869	1,30 T	8.795	989 M
Kab Bogor	9.161	988 M	8.225	1,02 T
Kab Tangerang	8.161	971 M	6.834	847 T
Kota Palembang	6.458	690 M	6.129	677 M
Total	54.653	5,48 T	47.495	5,11 T

Sumber: BP Tapera, 2024.

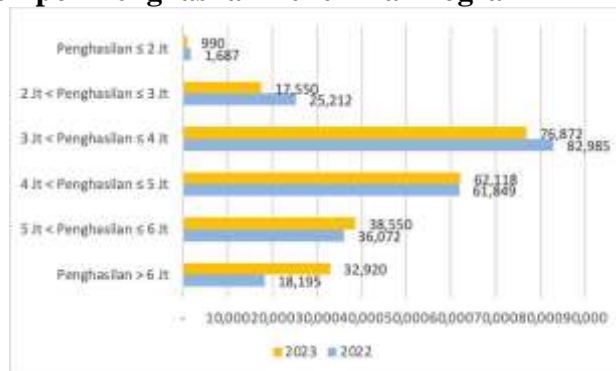
Dari tabel diatas dapat diketahui 5 Kabupaten/Kota dengan tingkat realisasi penyaluran dana FLPP tertinggi pada tahun 2022 dan 2023 yaitu Kabupaten Bekasi,



Kabupaten Bogor, Kabupaten Karawang, Kabupaten Tangerang, dan Kota Palembang. Pada tahun 2022 menjadi tren tertinggi pembelian rumah dengan subsidi FLPP, dan paling tinggi adalah Kab. Bekasi di mana angka pembelian rumah di dominasi oleh MBR dengan penghasilan 3-4 juta dan 4-5 juta, begitupun dengan kab/kota lainnya yang berada dibawah Bekasi. MBR yang mengambil unit rumah melalui skema FLPP ini rata-rata memilih angsuran 1 Juta < Angsuran \leq 1,5 Juta, dengan tenor 10 tahun < tenor \leq 15 tahun. serta luas bangunan 26 m² < Luas Bangunan < 31 m². Peningkatan penyaluran unit rumah dan dana FLPP pada tahun 2023 sudah mulai inklusif di mana jumlah ini tidak hanya didominasi oleh 5 kab/kota tertinggi sebelumnya namun ada beberapa kab/kota yang mulai tertarik untuk mengambil rumah dengan skema FLPP diantaranya Deli Serdang, Kampar, Cirebon.

Penerima program FLPP dikategorikan berdasarkan jumlah penghasilan, metode yang umum untuk memahami dan menilai tingkat keterjangkauan sebuah rumah adalah dengan membandingkan antara harga rumah tersebut dengan besar pendapatan penghuninya (Cai & Lu, 2015). Karakteristik Masyarakat Berpenghasilan Rendah yaitu dilihat dari besaran penghasilan. Menurut Keputusan Menteri PUPR No.411/KPTS/M/2021, kriterianya yakni sebagai berikut; 1) penghasilan untuk yang belum menikah, maksimal adalah Rp 6 juta rupiah di seluruh provinsi kecuali Papua dan Papua Barat yaitu sebesar Rp 7,5 juta. 2) penghasilan untuk yang sudah menikah, maksimal berpenghasilan 8 juta untuk seluruh provinsi di Indonesia, kecuali Papua dan Papua Barat sebesar Rp 10 juta.

Gambar 4. Kelompok Penghasilan Penerima Program FLPP 2022-2023

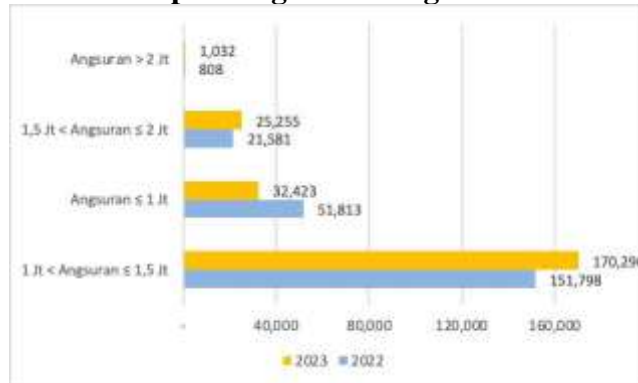


Sumber: BP Tapera, 2024.

Dapat dilihat pada tahun 2023 penerima program FLPP kelompok Penghasilan > 6 Juta sebesar 32.920 dan tahun 2022 sebesar 18.195 unit. Kelompok penghasilan 5 Juta < Penghasilan \leq 6 Juta di tahun 2022 sebesar 36.072 unit dan 38.550 unit di tahun 2023. Kelompok penghasilan 4 Juta < Penghasilan \leq 5 Juta tidak terdapat selisih yang terlalu besar di tahun 2022 dengan 61.849 unit dan 62.118 unit di tahun 2023. Tahun 2022 kelompok penghasilan 3 Juta < Penghasilan \leq 4 Juta memiliki penerima terbanyak sebesar 82.985 unit dan pada sebesar 75.873 unit tahun 2023. Kelompok penghasilan 2 Juta < Penghasilan \leq 3 Juta di tahun 2022 sebesar 25.212 unit dan 17.550 unit di tahun 2023. Pada kelompok Penghasilan \leq 2 Juta di tahun 2022 sebesar 1.687 unit dan sebesar 990 unit di tahun 2023.



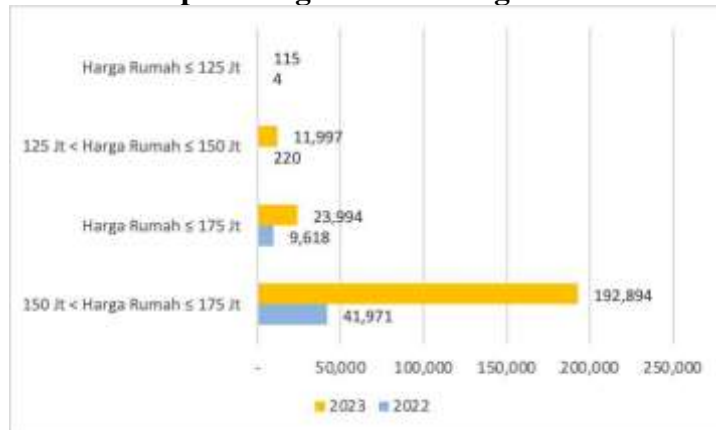
Gambar 5. Kelompok Angsuran Program FLPP 2022-2023



Sumber: BP Tapera, 2024.

Data pada gambar di atas menunjukkan bahwa kelompok angsuran dengan pengambilan angsuran terbanyak sebesar 151.798 unit di tahun 2022 dan 19.989 unit tahun 2023 untuk kelompok 1 Juta < Angsuran ≤ 1,5 Juta. Disusul dengan angsuran ≤ 1 Juta sebanyak 51.813 unit pada tahun 2022 dan 32.423 unit pada tahun 2023. Kelompok 1,5 Jt < Angsuran ≤ 2 Juta di tahun 2022 terdapat sebesar 21.581 unit dan di tahun 2023 sebesar 25.255 unit. Kelompok angsuran dengan jumlah unit terkecil berada pada kelompok angsuran > 2 Juta sebesar 808 di tahun 2022 dan 1.032 di tahun 2023.

Gambar 6. Kelompok Harga Rumah Program FLPP 2022-2023

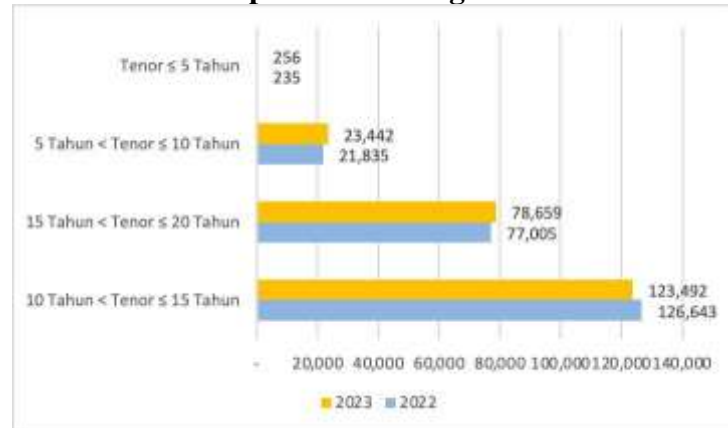


Sumber: BP Tapera, 2024.

Melalui gambar tersebut dapat dilihat bahwa terdapat lonjakan signifikan pada tahun 2023 yang mengambil harga rumah 150 Juta < Harga Rumah ≤ 175 Juta yakni sebesar 192.894 unit dibandingkan tahun 2022 sebesar 41.971 unit. Harga Rumah ≤ 175 Jt pada tahun 2022 sebesar 9.618 unit dan sebesar 23.994 unit di tahun 2023. Pada kelompok harga rumah 125 Juta < Harga Rumah ≤ 150 Juta terdapat sebesar 220 unit saja di tahun 2022 dan sebesar 11.997 unit di tahun 2023. Kelompok Harga Rumah ≤ 125 Juta pada tahun 2022 sebesar 4 unit dan 115 unit pada tahun 2023.



Gambar 7. Kelompok Tenor Program FLPP 2022-2023



Sumber: BP Tapera, 2024.

Pada gambar di atas dapat dilihat bahwa kelompok tenor dengan pengambilan tenor terbanyak 10 Tahun < Tenor ≤ 15 Tahun sebesar 126.643 unit di tahun 2022 dan 123.492 unit di tahun 2023. Pengambilan kelompok tenor terbanyak kedua yaitu 15 Tahun < Tenor ≤ 20 Tahun sebesar 77.005 unit pada tahun 2022 dan 78.659 unit pada tahun 2023. Kelompok 5 Tahun < Tenor ≤ 10 Tahun di tahun 2022 terdapat sebesar 21.835 unit dan di tahun 2023 sebesar 23.442 unit. Kelompok angsuran dengan jumlah unit terkecil berada pada kelompok angsuran > 2 Juta sebesar 808 di tahun 2022 dan 1.032 di tahun 2023. Maka dengan keseluruhan data yang diolah dan dianalisis memberikan penjelasan bahwa angka *backlog* kepemilikan rumah layak huni yang semakin menurun setiap tahunnya sejalan dengan tingginya realisasi penyaluran dana FLPP yang memberikan rumah layak huni bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Realisasi total anggaran APBN yang digunakan untuk program FLPP dari tahun 2010-2023 sebesar 126,62 T dengan total penyaluran rumah layak huni sebanyak 1.398.583 unit rumah yang sudah tersebar di 33 provinsi di Indonesia dan didominasi oleh kepemilikan rumah tapak dalam lingkungan perumahan.

Definisi Kesejahteraan menurut Brudeseth (2015), yaitu sebuah kepuasan hidup yang mengukur posisi anggota masyarakat dalam mencapai keseimbangan hidup, termasuk a) kesejahteraan materi, b) kesejahteraan bermasyarakat, c) kesejahteraan emosi, dan d) keamanan. Dengan adanya program FLPP ini dapat memberikan, 1) kesejahteraan materi yang dilihat dari banyaknya pilihan dari skema FLPP dalam pembayaran cicilan untuk mendapatkan sebuah rumah layak huni dapat dikatakan bahwa MBR sejahtera secara materi karena dapat mencicil sesuai kondisi finansial, 2) kesejahteraan bermasyarakat, dengan lingkungan perumahan yang lebih kondusif, tertata rapi serta fasilitas rumah yang sudah sesuai dengan syarat huni menjadi tolak ukur bahwa kepemilikan rumah ini memberikan kesejahteraan, dan 3) keamanan, rumah yang disalurkan melalui program FLPP merupakan perumahan dengan tingkat keamanan lebih terjamin, dimana petugas keamanan selalu siaga mengawasi lingkungan sekitar. Jadi, dengan adanya Program FLPP yang memberikan perumahan layak huni bagi masyarakat berpenghasilan rendah telah memenuhi tiga dari empat yang harus dipenuhi sebagai tolak ukur sebuah kesejahteraan.

PENUTUP

Simpulan

Kesenjangan perumahan, atau backlog perumahan, di Indonesia mengalami terus mengalami penurunan dari tahun ke tahun. Program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) berperan penting dalam mengatasi masalah ini dengan menyediakan akses rumah layak huni bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Realisasi penyaluran dana FLPP dan jumlah unit rumah yang tersalurkan terus meningkat, mencakup lebih banyak



wilayah setiap tahunnya. Peningkatan realisasi penyaluran dana FLPP dari tahun 2017-2023, juga berpengaruh positif terhadap penambahan jumlah tersalurkannya rumah yang layak huni bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Pembiayaan FLPP sejak 2010-2023 memberikan total penyaluran rumah layak huni sebanyak 1.3 juta unit rumah. Hal ini menunjukkan konsistensi pemerintah dan mitra dalam meningkatkan fasilitas perumahan yang layak. Penerima program FLPP dikategorikan berdasarkan penghasilan, dengan berbagai skema angsuran dan harga rumah yang disesuaikan dengan kemampuan finansial MBR. Program ini juga memenuhi tiga dari empat indikator kesejahteraan menurut Brudeseth (2015) yaitu kesejahteraan materi, kesejahteraan bermasyarakat, dan keamanan. Dengan demikian, program FLPP tidak hanya mengurangi *backlog* perumahan tetapi juga meningkatkan kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah di Indonesia.

Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dikemukakan terdapat saran bagi peneliti selanjutnya, yaitu diharapkan dapat meneliti lebih lanjut terkait pengukuran faktor-faktor kesejahteraan dengan menggunakan sebuah teori baru beserta data yang lebih terkini serta dapat menambah objek penelitian yang disesuaikan dengan teori yang diambil. Ataupun menyempurnakan penelitian ini menggunakan teori Brudeseth dengan menambah objek sebagai pengukuran kesejahteraan emosional seperti tingkat kesehatan atau tingkat pendidikan yang secara tidak langsung dapat dijadikan pengukuran kesejahteraan emosional.

DAFTAR PUSTAKA

- Abrams, C. (1964). *Man's Struggle for Shelter in an Urbanizing World*. Cambridge.
- Abrori, H. F. (2020). *Pariwisata Halal dan Peningkatan Kesejahteraan*. Malang: CV. Literasi Nusantara Abadi.
- Akbar, T., and Irwandi, S. A., (2014). *Partisipasi Penetapan Tujuan Perusahaan Sebagai Variabel Prediktor Terhadap Kinerja Manajerial*. *Jurnal Akuntansi Multiparadigma*, ISSN 2086-7603, 5(2), 170-344.
- Astuti, P. K., & Asnawi. (2014). *Perencanaan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kecamatan Banyumanik*. *Jurnal Teknik PWK*, 3(4), 895-907.: <http://ejournal-s1.undip.ac.id/index.php/pwk>
- Azis, M., & Mariskha, G. N. (2023). *Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Subsidi Untuk Meningkatkan Kesejahteraan Masyarakat Berpenghasilan Rendah*. *Niqosiya: Journal of Economics and Business Research*, 3(1). <https://doi.org/10.21154/niqosiya.v3i1.1717>
- Beams, F., Anthony, J., Bettinghaus, B., & Smith, K. (2017). *Advanced Accounting* (13th ed.). Pearson Higher Education & Professional Group.
- Bramley, G. (2012). *Affordability, poverty and housing need: triangulating measures and standards*. *Journal of Housing and the Built Environment*, 27(2), 133-151.
- BPS Indonesia. (2013). *Analisis Tematik ST2013 Subsektor Kesejahteraan Rumah Tangga Usaha Perikanan*. Badan Pusat Statistik Indonesia, 6, 3-5.
- BPS Indonesia. (2023a). *Persentase Rumah Tangga yang Memiliki Akses Terhadap Hunian Yang Layak dan Terjangkau Menurut Daerah Tempat Tinggal (Persen), 2021-2023*. Badan Pusat Statistik Indonesia.
- BPS Indonesia. (2023b). *Persentase Rumah Tangga yang Memiliki Akses Terhadap Hunian Yang Layak dan Terjangkau Menurut Provinsi (Persen), 2021-2023*. Badan Pusat Statistik Indonesia.
- BP Tapera. (2022). *Realisasi Tahun 2022*. Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat.
- BP Tapera. (2023). *Realisasi Tahun 2023*. Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat.
- Brudeseth. (2015). *A Social Workers Guide to Working In School*. Adelaide: Australian



Association of Social Workers.

- Cai, W., & Lu, X. (2015). *Housing Affordability: Beyond the Income and Price Terms, Using China as a Case Study*. Habitat International, 47, 169–175. <https://doi.org/https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2015.01.021>
- Campbell, K. (2001). *Rethinking Open Space, Open Space Provision and Management: A Way Forward*. Edinburgh: Scottish Executive Central Research Unit.
- Hindarto, P. (2007). *Inspirasi Rumah Sehat di Perkotaan* (1st ed.). Yogyakarta: Andi.
- Irwandi, S, A and Akbar, T. (2014). *Goal-Setting Participation as Strategic Measurement Performance for Enhancing Managerial Performance Through Procedural Fairness and Goal Commitment*. Journal of Economics, Business, and Accountancy Ventura, ISSN 2087–3735, 17(3), 353–364.
- Julian, D. T. (2022). *Analisis Efektifitas Program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (Flpp) Di Provinsi Lampung (Studi Kasus Kabupaten Lampung Selatan) Tahun 2018*. Universitas Lampung.
- Kasmir. (2004). *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. PT Raja Grafindo Persada.
- Kementerian PUPR Republik Indonesia. (2018). *Kebijakan dan Program Bidang Pembiayaan Perumahan*. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.
- Kementerian PUPR Republik Indonesia. (2021). *Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 1 Tahun 2021 tentang Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Persyaratan Kemudahan Pembangunan dan Perolehan Rumah*. Jaringan Dokumentasi Dan Informasi Hukum Kementerian PUPR.
- Nadya, K. (2023). *Cek Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah, Jika Sesuai Boleh Beli Rumah Khusus MBR*. IDX Channel: Milenomic.
- Miles, M., & Huberman, M. (1994). *Qualitative Data Analysis: A Methods Sourcebook* (2nd ed.). Sage Publications.
- Santia, T., & Praditya, I. I. (2023). *Banyak Masyarakat Tak Punya Rumah Layak Huni, Ini Penyebabnya*. Liputan6.com.
- Sari, M. E. P., & Pratiwi, D. A. (2018). *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kesejahteraan Hidup Masyarakat Suku Laut Pulau Bertam Kota Batam*. Jurnal Trias Politika, 2(2). <https://doi.org/https://doi.org/10.33373/jtp.v2i2.1464>
- Siregar, P. H. br, & Kadariah, S. (2023). *Analisis Pelaksanaan Perjanjian Pembiayaan Kepemilikan Rumah Dengan Akad Murabahah (Studi Kasus Pada PT. Bank Syariah Kc Medan Sumut)*. *Management, Accounting, Islamic Banking and Islamic Economic Journal*, 1(2), 659–673.
- Suharmadi. (1985). *Perumahan Sehat*. Pusat Pendidikan Tenaga Kesehatan Departemen Kesehatan.
- Tars, E. (2022). *Housing as a Human Right*. National Low Income Housing Coalition.
- Turner, J., & Fichter, R. (1972). *Freedom to Build: Dweller Control of the Housing Process*. Macmillan.
- Utami, W., Priantara, D., Manshur, T. (2011). *Profesional Accounting Education in Indonesia: Evidence on Competence and Profesional Commitment*, Asian Journal of Business and Accounting, ISSN 1984–4064, 4(2), 93–118.
- Wijaya, S., & Arsini, K. R. (2021). *Fasilitas PPN Tidak Dipungut Atau Dibebaskan: Perbedaan dan Permasalahan*. PUBLIK: Jurnal Manajemen Sumber Daya Manusia, Administrasi Dan Pelayanan Publik, VIII(1). <https://doi.org/10.37606/publik.v8i1.181>