



E-PAPER PERPUSTAKAAN DPR-RI

<http://epaper.dpr.go.id>

Judul : Tapera Berpacu Mengejar Target Rumah Subsidi
Tanggal : Selasa, 22 September 2026
Surat Kabar : Kompas
Halaman : -

Realisasi FLPP baru mencapai sekitar 154.000 unit dari target 350.000 unit sepanjang tahun ini.

Oleh Aguido Adri

JAKARTA, KOMPAS — Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat atau BP Tapera menghadapi pekerjaan rumah besar untuk mengejar target penyaluran rumah subsidi tahun ini yang mencapai 350.000 unit. Pemerintah pun meminta BP Tapera segera mengejar target penyaluran rumah subsidi serta memastikan kualitasnya.

Dalam pertemuan dengan BP Tapera, Senin (21/9/2026), Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Maruarar Sirait meminta BP Tapera mempercepat penyaluran pembiayaan rumah subsidi melalui skema Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).

Berdasarkan data BP Tapera per 21 September 2026, realisasi FLPP baru mencapai sekitar 154.000 unit dari target 350.000 unit sepanjang tahun ini atau ada selisih sekitar 196.000 unit. Adapun realisasi nilai kredit yang disalurkan mencapai Rp 19,2 triliun.

Dari data tersebut, Maruarar atau Ara menilai capaian dari BP Tapera belum memuaskan. Pada waktu yang tersisa hanya tiga bulan pada tahun 2026 ini, Ara pun meminta BP Tapera untuk mengejar target 350.000 unit tersebut.

Pemerintah menargetkan penyaluran hunian pada Desember mendatang untuk mengatasi ketertinggalan realisasi di Jawa Timur. Ada 71.000 rumah subsidi melalui skema FLPP yang ditargetkan dapat direalisasikan.

"Saya juga minta kepada Tapera agar transparan tentang kesiapan," ujar Ara sesudah pertemuan, Senin (21/9/2026). Dalam pertemuan tersebut, sejumlah awak media diajak untuk mendengarkan langsung diskusi antara Menteri PKP dan BP Tapera.

Menurut Ara, pencapaian target FLPP tidak hanya diukur dari jumlah rumah yang tersalurkan. Kualitas bangunan, ketersediaan infrastruktur, kesesuaian dengan ketentuan, serta kepuasan konsumen juga harus menjadi indikator kinerja penyediaan rumah subsidi.

Target tersebut mesti dicapai untuk mengurangi backlog hunian. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS) per 31 Agustus 2026, backlog kepemilikan rumah turun dari 13 persen atau sekitar 9,64 juta rumah tangga pada 2025 menjadi 12,39 persen atau sekitar 9,29 juta rumah tangga pada 2026.

Backlog kelayakan hunian juga menurun dari 25,33 persen atau sekitar 18,77 juta rumah tangga pada 2025 menjadi 24,03 persen atau sekitar 18,01 juta rumah tangga pada 2026. Pada saat yang sama, persentase rumah tangga yang memiliki akses terhadap rumah layak huni meningkat dari 68,40 persen pada 2025 menjadi 70,30 persen pada 2026.

Perbaikan terjadi pada sejumlah komponen rumah layak huni. Persentase ketahanan bangunan meningkat dari 87,10 persen menjadi 87,52 persen, kecukupan luas lantai per kapita naik dari 94,66 persen menjadi 94,91 persen. Sementara, akses air minum layak meningkat dari 93,22 persen menjadi 93,71 persen, lalu akses sanitasi layak naik dari 85,37 persen menjadi 86,73 persen.

Ara meminta BP Tapera memperkuat evaluasi dengan menyusun target yang jelas untuk setiap jajaran dan membandingkannya dengan realisasi. Sosialisasi kepada masyarakat juga harus diikuti dengan pengukuran hasil sehingga dapat diketahui sejauh mana kegiatan tersebut menghasilkan penyaluran pembiayaan rumah.

Ara membandingkan kinerja FLPP BP Tapera dengan Kredit Usaha Rakyat (KUR) Perumahan yang menunjukkan perkembangan lebih cepat meskipun merupakan skema yang relatif baru. Pada 2025, penyaluran KUR Perumahan disebut mencapai sekitar 278.000 unit, meningkat dibandingkan dengan sekitar 229.000 unit pada tahun sebelumnya.

Evaluasi KUR Perumahan pada Juni 2026 menunjukkan penyaluran telah mencapai lebih dari separuh target sehingga kuotanya kemudian dinaikkan menjadi Rp 50 triliun. Maruarar menggunakan perkembangan tersebut sebagai pembandingan bagi BP Tapera agar peningkatan target juga diikuti dengan peningkatan kinerja penyaluran.

"Evaluasi dari KUR Perumahan di bulan Juni, itu (mencapai target) 50 persen lebih, makanya kuotanya dinaikkan jadi Rp 50 triliun. Beda dengan kinerja Tapera yang masih di bawah target," ujarnya.

Selain membandingkan target dan realisasi, Maruarar mendorong BP Tapera meniru pola inovasi yang diterapkan dalam KUR Perumahan. Menurut dia, skema tersebut menjadi salah satu terobosan baru dalam pembiayaan perumahan karena memberikan alternatif pembiayaan untuk membeli, membangun, atau merenovasi rumah.

Direktur Jenderal Perumahan Perkotaan Kementerian PKP Sri Haryati mengatakan, hingga September 2026, penyaluran KUR Perumahan tercatat sekitar 9.479 unit untuk pembelian rumah dan 9.161 unit untuk pembangunan rumah. Dengan demikian, total penyaluran untuk kedua skema tersebut mencapai lebih dari 18.000 unit.

Sementara untuk kegiatan renovasi, jumlah penyalurannya telah mencapai sekitar 87.000 unit. Pemerintah menargetkan angka tersebut dapat menembus 100.000 unit hingga akhir tahun.

Untuk rumah susun subsidi di sistem SiKumbang, hingga September 2026, ada sekitar 3.904 unit rumah susun yang telah diunggah ke sistem tersebut. Selain itu, terdapat potensi sekitar 7.600 unit dari pengembangan yang dihimpun melalui Danantara Housing.

Kendala lahan

Dalam pertemuan tersebut, Ara juga membahas kendala yang dihadapi pengembang dalam mempercepat pembangunan rumah subsidi. Salah satu persoalan yang muncul berkaitan dengan status lahan dan pemenuhan ketentuan tata ruang.

Ada sekitar 286 kabupaten dan kota yang telah memenuhi 87 persen kesiapan terkait aspek yang dibutuhkan dalam penataan lahan untuk pembangunan perumahan. Namun, masih diperlukan percepatan proses verifikasi dan penyelesaian berita acara sebelum dilanjutkan dengan penetapan peraturan kepala daerah mengenai rencana tata ruang.

Setelah proses tersebut selesai, pengembang diharapkan memperoleh kepastian mengenai lokasi yang dapat digunakan untuk pembangunan rumah subsidi.

Selain persoalan tata ruang, pemerintah tengah menyiapkan mekanisme pemanfaatan kembali rumah subsidi yang saat ini tidak dihuni atau tidak lagi digunakan. Konsep tersebut disebut sebagai recycle rumah subsidi.

Potensi rumah yang dapat dimanfaatkan melalui mekanisme tersebut mencapai lebih dari 80.000 unit. Rumah-rumah tersebut, antara lain, berasal dari aset bermasalah atau kredit bermasalah (non-performing loan/NPL) perbankan.

Mekanisme recycle itu masih dalam pembahasan melalui rancangan peraturan menteri. Setelah regulasi diterbitkan, BP Tapera menyatakan siap mengakomodasinya dalam sistem pembiayaan FLPP.

Komisioner BP Tapera Heru Pudyo Nugroho mengatakan, rumah yang telah menjadi aset bank dapat diajukan untuk dimanfaatkan kembali setelah memenuhi ketentuan regulasi. BP Tapera selanjutnya dapat menerbitkan kode baru dalam sistem untuk menyalurkan pembiayaan FLPP kepada MBR baru.

Menurut Heru, skema tersebut berpotensi memberikan alternatif bagi MBR karena lokasi rumah yang tersedia umumnya merupakan kawasan yang dibangun lebih dahulu dan relatif lebih dekat dengan pusat aktivitas dibandingkan lokasi perumahan baru yang semakin jauh dari pusat kota.

Lebih lanjut, Heru menjelaskan, penguatan sumber daya manusia dilakukan melalui reposisi internal dan penambahan personel dari kementerian terkait. Saat ini, terdapat sembilan orang dari Kementerian Keuangan yang ditempatkan untuk memperkuat kinerja BP Tapera.

Menurut Heru, penguatan tersebut ditujukan untuk meningkatkan kegiatan pemasaran FLPP hingga memperbaiki tata kelola dan pengelolaan dana. BP Tapera harus memastikan ketersediaan likuiditas bagi bank penyalur sesuai dengan kebutuhan pembiayaan yang telah diproyeksikan.

Heru menjelaskan, sekitar 75 persen dana yang dikelola untuk pembiayaan FLPP bersumber dari APBN, sedangkan porsi dana BP Tapera sekitar 25 persen.

BP Tapera berupaya memperkuat pengelolaan dana untuk memastikan kebutuhan likuiditas bank penyalur dapat dipenuhi sesuai jadwal. Pengelolaan itu menjadi penting karena penyaluran FLPP melibatkan dana APBN yang harus tersedia sesuai dengan kebutuhan pembiayaan.

"Dari sisi peningkatan tata kelola, pengelolaan dana, bagaimana menata, menjaga agar likuiditas untuk pembiayaan perbankan tercukupi sesuai dengan forecasting atau perencanaan kebutuhan penyaluran dalam waktu satu minggu, dua minggu, satu bulan, sampai dengan semesteran, bahkan sampai dengan satu tahun," katanya.

Di sisi pemasaran, BP Tapera mereposisi tanggung jawab antardeputi agar seluruh jajaran dapat terlibat dalam percepatan penyaluran FLPP. Tidak hanya deputi yang menangani pemanfaatan dana, deputi lain juga dilibatkan untuk melakukan sosialisasi dan edukasi kepada calon penerima manfaat.

Heru mengatakan, sosialisasi diarahkan, antara lain, kepada aparatur sipil negara (ASN), pegawai pemerintah dengan perjanjian kerja (PPPK), pekerja atau buruh, serta kelompok masyarakat dan profesi lainnya.

Menurut data BP Tapera yang disampaikan Heru, sepanjang Januari-Agustus 2026, telah dilakukan 436 kegiatan pemasaran. Kegiatan tersebut terdiri atas 124 sosialisasi dan 312 audiensi.

Heru menjelaskan, terdapat sejumlah tahapan setelah masyarakat menyatakan minat untuk memperoleh rumah melalui skema FLPP. Oleh karena itu, jumlah masyarakat yang berminat belum dapat langsung disamakan dengan jumlah penerima pembiayaan.

Setelah proses verifikasi awal dan subsidy-checking dilakukan oleh BP Tapera, calon debitur masih harus melalui proses analisis di bank penyalur. Bank melakukan penilaian kelayakan kredit, pemeriksaan sesuai ketentuan Otoritas Jasa Keuangan, serta berbagai persyaratan administratif dan usia debitur.

Kondisi tersebut, menurut Heru, menjadi salah satu tantangan dalam mengukur efektivitas kegiatan pemasaran. BP Tapera dapat meningkatkan sosialisasi dan menghasilkan calon peminat, tetapi keputusan akhir mengenai kelayakan pembiayaan berada pada tahapan yang melibatkan bank penyalur.

Di sisi lain, percepatan penyaluran juga menghadapi persoalan ketersediaan rumah subsidi. Heru menyebut peningkatan permintaan tidak akan otomatis menghasilkan penyaluran apabila pasokan rumah yang sesuai dengan kebutuhan dan persyaratan FLPP terbatas.

"Matching antara demand dan supply itulah tantangan terbesar dari BP Tapera, selain reorientasi, reformulasi, dan reposisi SDM," ujarnya.