

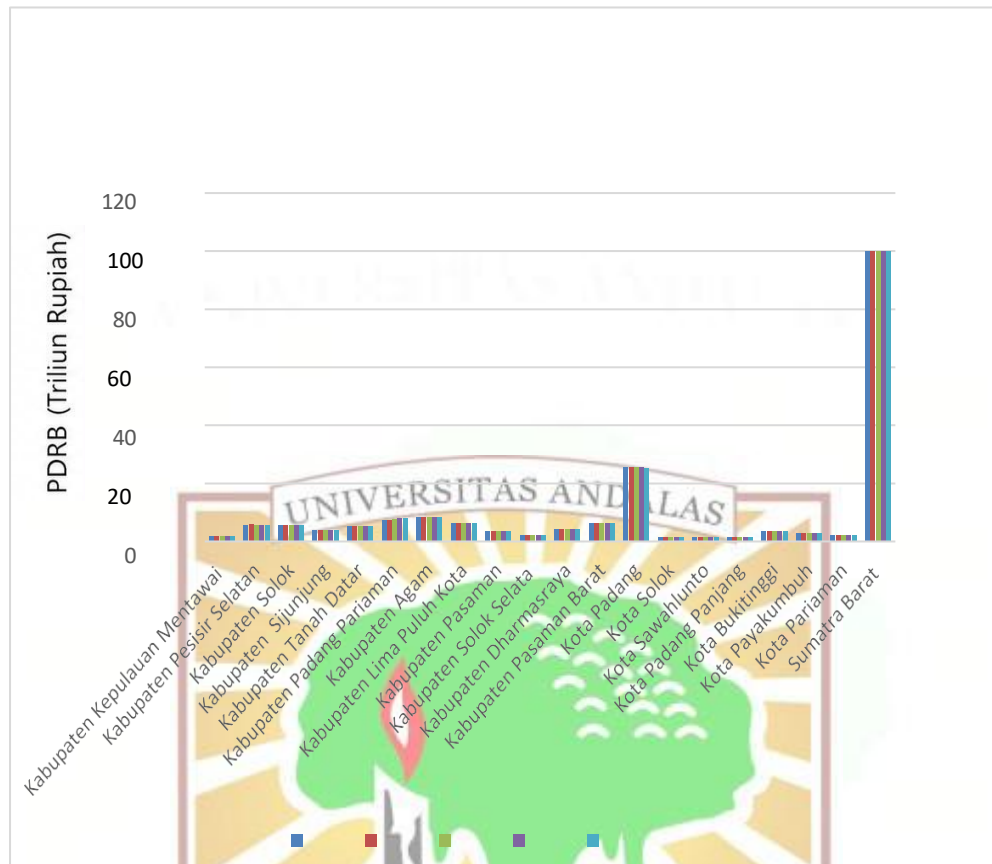
BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Permasalahan pemenuhan kebutuhan hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di Indonesia masih menjadi tantangan pembangunan nasional. Tingginya angka backlog perumahan yang mencapai lebih dari 12 juta unit menunjukkan bahwa sebagian masyarakat masih mengalami keterbatasan dalam memperoleh rumah yang layak. Kondisi tersebut dipengaruhi oleh tingginya harga rumah, keterbatasan daya beli masyarakat, serta akses pembiayaan yang belum sepenuhnya menjangkau kelompok MBR. (Ruhul Izza et al., 2024).

Di Provinsi Sumatera Barat, kebutuhan terhadap rumah layak juga terus meningkat seiring pertumbuhan penduduk dan perkembangan kawasan perkotaan. Pemerintah pusat bersama pemerintah daerah berupaya memperluas akses kepemilikan rumah melalui Program Kredit Pemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (KPR FLPP). implementasi program juga menghadapi berbagai tantangan, seperti keterbatasan kuota subsidi, peningkatan permintaan masyarakat, serta keterlambatan realisasi pembiayaan. Berdasarkan hasil Focus Group Discussion Direktorat Jenderal Perbendaharaan (DJPb) Sumatera Barat tahun 2024, hingga bulan Juni realisasi pembangunan rumah subsidi telah mencapai sekitar 71 persen dari target tahunan, sedangkan kuota subsidi diperkirakan habis pada Agustus 2024 sehingga berpotensi menghambat proses akad kredit dan pembangunan rumah subsidi. (Prastiyo et al., 2022).

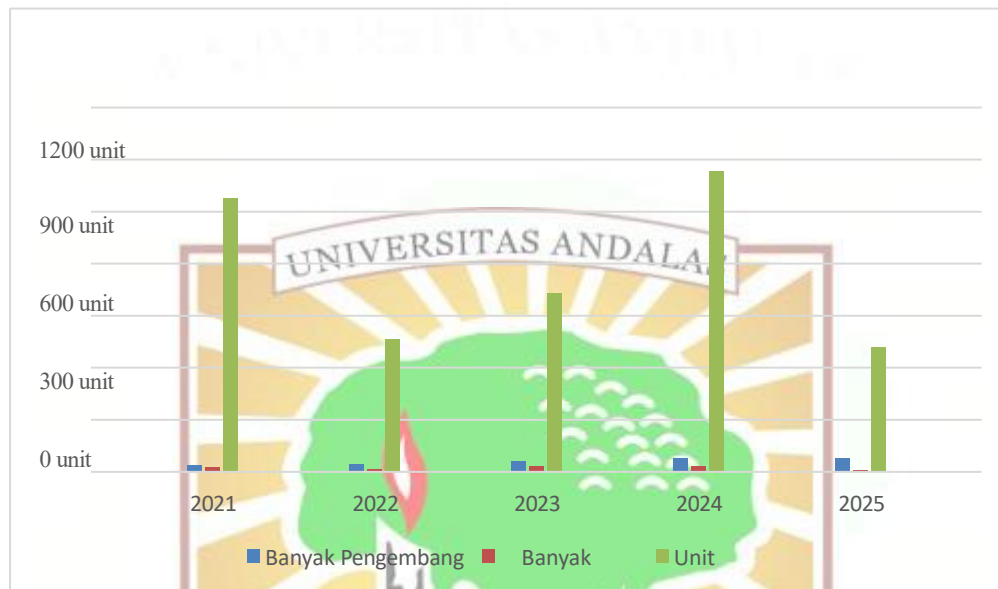


Gambar 1. 1 Perkembangan distribusi PDRB Kabupaten/Kota Sumatera Barat Tahun 2020-2024

Sumber: BPS, 2024

Berdasarkan Gambar 1.1 Kota Padang menunjukkan nilai PDRB tertinggi dibandingkan kota/kabupaten lain di Sumatera Barat selama periode 2020-2024. Pada tahun 2024, PDRB Kota Padang mencapai Rp19,28 triliun, meningkat dari Rp14,21 triliun pada tahun 2020. Secara keseluruhan, PDRB Sumatera Barat pada tahun 2024 tercatat sebesar Rp101,76 triliun, dengan kontribusi terbesar berasal dari Kota Padang. Perkembangan tersebut menunjukkan adanya peningkatan aktivitas ekonomi di Kota Padang selama periode pengamatan. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa Kota Padang memiliki aktivitas perekonomian yang terus berkembang. Namun, nilai PDRB merupakan indikator ekonomi pada tingkat daerah sehingga belum secara langsung menggambarkan kondisi kesejahteraan

masing-masing rumah tangga, khususnya masyarakat berpenghasilan rendah. Oleh karena itu, diperlukan kajian pada tingkat rumah tangga untuk melihat kondisi kesejahteraan penerima manfaat Program Rumah Subsidi KPR FLPP di Kota Padang (Badan Pusat Statistik, 2024)



Gambar 1. 2 Perkembangan perumahan subsidi KPR FLPP Tahun 2021-2025

Sumber : DPD APERSI, 2025

Data DPD APERSI Kota Padang menunjukkan bahwa pembangunan rumah subsidi KPR FLPP mengalami fluktuasi, yaitu 1.052 unit pada 2021, 508 unit pada 2022, 686 unit pada 2023, dan 1.156 unit pada 2024, yang tersebar di 19 lokasi oleh 50 pengembang Kondisi tersebut menunjukkan bahwa penyediaan rumah subsidi terus berkembang meskipun jumlahnya berfluktuasi setiap tahun. Namun, peningkatan jumlah unit belum secara langsung mencerminkan peningkatan kesejahteraan penerima manfaat. Oleh karena itu, penelitian ini diperlukan untuk melihat hubungan aksesibilitas pembiayaan serta kualitas dan kepemilikan rumah dengan kesejahteraan rumah tangga penerima manfaat KPR FLPP di Kota Padang.

Sebagai salah satu kebijakan pemerintah di bidang perumahan, Program Rumah Subsidi melalui skema Kredit Pemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas

Pembiayaan Perumahan (KPR FLPP) diarahkan untuk meningkatkan akses masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) terhadap kepemilikan rumah yang layak dan terjangkau. Dukungan pemerintah melalui skema pembiayaan tersebut memberikan kemudahan bagi MBR untuk memperoleh hunian dengan kemampuan pembayaran yang lebih sesuai dengan kondisinya.

Dalam perspektif teori investasi, rumah dapat dikategorikan sebagai real asset, yaitu aset berwujud yang memiliki nilai ekonomi dan memberikan manfaat dalam jangka panjang. Kepemilikan rumah tidak hanya memberikan manfaat penggunaan sebagai tempat tinggal, tetapi juga menciptakan kepemilikan atas aset yang dapat menjadi bagian dari kekayaan rumah tangga. (Ekonomi & Islam, 2018).

Berbagai penelitian mengenai Program Rumah Subsidi KPR FLPP menunjukkan fokus dan temuan yang beragam. Fourtiena dan Wisana mengkaji realisasi KPR-FLPP, tingkat migrasi, kepemilikan rumah MBR, dan pengeluaran rumah tangga per kapita menggunakan regresi linear berganda Random Effect Model, dengan hasil bahwa realisasi KPR-FLPP berpengaruh negatif terhadap migrasi dan kepemilikan rumah MBR serta menunjukkan bahwa pencapaian program belum sepenuhnya efektif menjangkau MBR (Kebijakan Ekonomi Jurnal Kebijakan Ekonomi et al., 2021). Pangesty dan Prasetya mengkaji dampak Program FLPP terhadap perekonomian, khususnya daya beli dan aktivitas ekonomi (Ruhul Izza et al., 2024b). Sementara itu, Utomo membahas penyediaan rumah subsidi, backlog perumahan, dan aktivitas sektor (Samudra & Rachmawati, 2026). Sevilla Ruhul Izza dkk. memfokuskan kajian pada kepemilikan dan kelayakan rumah serta kaitannya dengan kualitas hidup (Samudra & Rachmawati, 2026). Di sisi lain, Prastiyo, Noer, dan Verinita mengkaji implementasi program penyediaan perumahan bagi MBR di Kota Bukittinggi dengan pendekatan kualitatif deskriptif, terutama terkait keterjangkauan pembiayaan, persyaratan kredit, dan implementasi program. (Prastiyo et al., 2022).

Berdasarkan kajian tersebut, penelitian terdahulu telah membahas Program KPR FLPP dari berbagai aspek, seperti efektivitas program, akses dan kepemilikan rumah, dampak terhadap perekonomian, kualitas hidup, serta keterjangkauan pembiayaan. Namun, kajian yang secara khusus menghubungkan aksesibilitas

pembiayaan serta kualitas dan kepemilikan rumah dengan kesejahteraan rumah tangga penerima manfaat masih relatif terbatas, khususnya pada penerima KPR FLPP di Kota Padang. Oleh karena itu, penelitian ini mengambil posisi pada tingkat rumah tangga dengan menganalisis hubungan antara indikator Program Rumah Subsidi KPR FLPP dengan kesejahteraan rumah tangga penerima manfaat menggunakan tabulasi silang (cross tabulation) dan Uji Chi-Square.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis hubungan antara Program Rumah Subsidi KPR FLPP dengan kesejahteraan rumah tangga penerima manfaat di Kota Padang melalui aspek aksesibilitas pembiayaan, kualitas dan kepemilikan rumah. Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan bukti empiris mengenai hubungan Program Rumah Subsidi KPR FLPP terhadap kesejahteraan rumah tangga penerima manfaat, serta menjadi bahan pertimbangan bagi pemerintah dalam menyusun dan menyempurnakan kebijakan subsidi perumahan pada masa mendatang. (Sugiono, 2013)

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis hubungan antara Program Rumah Subsidi KPR FLPP dengan kesejahteraan rumah tangga penerima manfaat di Kota Padang. Oleh karena itu, rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut.:

- 1 Bagaimana tingkat kesejahteraan rumah tangga penerima manfaat Program Rumah Subsidi KPR FLPP di Kota Padang?
- 2 Bagaimana karakteristik penerima manfaat Program Rumah Subsidi KPR FLPP di Kota Padang?
- 3 Apakah terdapat hubungan antara aksesibilitas pembiayaan, kualitas dan kepemilikan rumah dengan kesejahteraan rumah tangga penerima manfaat di Kota Padang?

1.3 Tujuan Penelitian

Sebagaimana yang telah dijelaskan pada latar belakang masalah dan rumusan masalah di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Mendeskripsikan tingkat kesejahteraan rumah tangga penerima manfaat Program Rumah Subsidi KPR FLPP di Kota Padang.
2. Mendeskripsikan karakteristik penerima manfaat Program Rumah Subsidi KPR FLPP di Kota Padang.
3. Menganalisis hubungan antara aksesibilitas pembiayaan, kualitas dan kepemilikan rumah dengan kesejahteraan rumah tangga penerima manfaat di Kota Padang menggunakan analisis Cross Tabulation dan Uji Chi-Square.

1.4 Manfaat

Berikut adalah beberapa manfaat yang dapat diperoleh dari penelitian ini:

a) Manfaat Teoritis

Output penelitian ini diharapkan dapat memperkaya informasi yang tersedia serta memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu pengetahuan. Selain itu, temuan yang dihasilkan dapat dimanfaatkan sebagai salah satu bahan rujukan akademik dalam kajian di bidang sosial dan ekonomi.

b) Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan bagi instansi pemerintah dalam melakukan evaluasi dan penyempurnaan kebijakan terkait pengelolaan rumah subsidi. Di samping itu, proses penelitian ini juga diharapkan dapat memperluas pengetahuan serta memperdalam pemahaman peneliti mengenai objek yang dikaji.