

2021

Subsidi Perumahan, Migrasi dan Permintaan Rumah Studi Kasus Program Kpr Bersubsidi di Indonesia

Elenka Fourtiena

Magister Perencanaan Ekonomi dan Kebijakan Pembangunan, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Indonesia, fourtiena@gmail.com

I Dewa Gede Karma Wisana

Magister Perencanaan Ekonomi dan Kebijakan Pembangunan, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Indonesia

Follow this and additional works at: <https://scholarhub.ui.ac.id/jke>



Part of the [Economics Commons](#), [Public Affairs, Public Policy and Public Administration Commons](#), and the [Urban Studies and Planning Commons](#)

Recommended Citation

Fourtiena, Elenka and Wisana, I Dewa Gede Karma (2021) "Subsidi Perumahan, Migrasi dan Permintaan Rumah Studi Kasus Program Kpr Bersubsidi di Indonesia," *Jurnal Kebijakan Ekonomi*. Vol. 16: Iss. 2, Article 7.

Available at: <https://scholarhub.ui.ac.id/jke/vol16/iss2/7>

This Article is brought to you for free and open access by the Faculty of Economics & Business at UI Scholars Hub. It has been accepted for inclusion in Jurnal Kebijakan Ekonomi by an authorized editor of UI Scholars Hub.

SUBSIDI PERUMAHAN, MIGRASI DAN PERMINTAAN RUMAH STUDI KASUS PROGRAM KPR BERSUBSIDI DI INDONESIA

Elenka Fourtiena

Magister Perencanaan Ekonomi dan Kebijakan Pembangunan
Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Indonesia

I Dewa Gede Karma Wisana

Magister Perencanaan Ekonomi dan Kebijakan Pembangunan
Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Indonesia

fourtiena@gmail.com

Abstract

This study examines the effect of the implementation of Kredit Pemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (KPR-FLPP) as subsidized mortgage on the recent migration rate and its impact for low-income households in Indonesia. Using the multiple linear regression method random effect model, this study analyzed the home ownership status of recent migrants with indicators of the average household's per capita expenditure in the 2010-2019 Statistics Indonesia survey. The results show that the realization of KPR-FLPP has a negative effect on the migration rate. Meanwhile, the realization of KPR-FLPP has a negative effect on low-income households' home ownerships rate, it is the same as the achievement of KPR-FLPP to reach low-income households had not been fully effective. Current evidence suggests that due to the lack of some population data information portal usage as a planning database to raise the accuracy to the low-income households as the main target. The Government of Indonesia should prioritize on the need for the formulation of subsidized mortgage policies necessary for the low-income households and encourage concerned stakeholders to develop the most appropriate policies such as the flat concept, which relevants of land-saving issues, as well as to supply the housing for low-income Keywords: rupiah movement; Chinese yuan; implicit currency basket households.

Keywords: Subsidized mortgage, Migration, Low-Income Households, Housing

Abstrak

Studi ini mengkaji pengaruh implementasi penyaluran Kredit Pemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (KPR-FLPP) terhadap tingkat migrasi risen dan dampaknya terhadap pemenuhan kebutuhan perumahan bagi golongan MBR di Indonesia. Menggunakan metode regresi linear berganda random effect model, penelitian ini menganalisis status kepemilikan rumah migran risen dengan indikator rata-rata pengeluaran rumah tangga per kapita dalam Susenas 2010 s.d 2019. Hasil penelitian menunjukkan bahwa realisasi penyaluran KPR-FLPP berpengaruh secara negatif terhadap minat penduduk untuk bermigrasi. Sedangkan realisasi penyaluran KPR-FLPP berpengaruh secara negatif terhadap peningkatan rumah tangga MBR untuk memiliki rumah, artinya pencapaian KPR-FLPP menjangkau golongan MBR belum sepenuhnya efektif. Alasannya yakni kurang berkembangnya portal informasi data kependudukan sebagai basis perencanaan sekaligus menguji ketepatan sasaran penyaluran KPR-FLPP bagi MBR. Oleh karena itu, pemerintah perlu meningkatkan aksesibilitas kredit jangka panjang perumahan bagi MBR dan kolaborasi bersama dengan berbagai pihak pelaku penyelenggaraan perumahan salah satunya mendorong konsep pengembangan kawasan hunian bertumbuh yang selain mampu menghemat lahan, juga untuk mendukung daya beli MBR memperoleh hunian murah.

Kata kunci: KPR Bersubsidi; Migrasi; Masyarakat Berpenghasilan Rendah; Perumahan.

LATAR BELAKANG

Migrasi internal erat kaitannya dengan pembentukan dinamika populasi regional. Dinamika populasi regional juga bergantung pada tingkat dan pola spasial arus migrasi tersebut. Pola agregat migrasi dibentuk oleh keputusan individu secara kumulatif untuk berpindah, yang dipengaruhi oleh beragam faktor preferensi maupun kontekstual. (Bernard, Bell, & Charles-Edwards, 2014). Sebagai bagian integral dari proses pembangunan, dinamika populasi regional telah menjadi penyebab dan penerima dampak dari perubahan dalam struktur ekonomi dan sosial suatu daerah. Keduanya saling mempengaruhi dimana proses pembangunan mendukung terjadinya pergeseran penduduk, kemudian tingkat dan pola spasial penyebaran penduduk juga berkontribusi terhadap pembangunan itu sendiri (Priyono Tjiptoherijanto, 2000).

Sebagian besar hasil studi terdahulu menemukan bahwa motif ekonomi merupakan dasar utama dorongan migrasi dengan memperhitungkan aspek *cost-benefit* didalamnya. Semakin efisien biaya perpindahan yang ditempuh, maka semakin besar daya tarik untuk melakukan migrasi. Sebagian besar dorongan ini berangkat dari keinginan untuk

memperbaiki taraf hidup seperti kesempatan kerja, lingkungan sehat dan pendidikan yang lebih lebih baik. Namun seiring berjalannya waktu, migrasi internal di Indonesia menggiring kepada persoalan distribusi penduduk yang tidak seimbang, dimana terjadi kepadatan di suatu wilayah (terutama di kota besar) dengan sumber daya yang semakin terbatas. Berdasarkan Sensus Penduduk Tahun 2010, diketahui bahwa sebesar 57% penduduk tinggal di Pulau Jawa dengan luas wilayahnya hanya 6,9% dari seluruh luas wilayah Indonesia. Data ini kemudian didukung dengan hasil survei bahwa proporsi migran masuk lebih besar terjadi di Provinsi DKI Jakarta, Jawa Barat dan Banten, sedangkan arus migrasi keluar lebih besar terjadi di Provinsi Jawa Tengah, Jawa Timur dan Yogyakarta (SP, 2010).

Selain persoalan distribusi yang tidak merata, pesatnya pertambahan jumlah penduduk akibat migrasi juga meningkatkan permintaan akan perumahan. Mengacu pada Profil Migran pada Susenas Tahun 2017, beberapa faktor yang menjadi daya tarik migran untuk masuk pada satu kawasan antara lain pesatnya laju sektor industri perdagangan, pengolahan bahan tambang hasil kekayaan alam yang semakin memadai, serta semakin

sempitnya lahan untuk membangun tempat tinggal di daerah asal.

Sesuai dengan yang diamanatkan dalam UUD 1945 bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik, pemerintah secara terpadu berupaya mengembangkan sistem pembiayaan untuk penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman guna memenuhi hunian layak bagi setiap orang terutama Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) adalah golongan dengan keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah. Negara melalui APBN di tahun 2010 telah mengeluarkan

merupakan salah satu skema sistem pembiayaan perumahan yang bersumber dari APBN melalui bank penerbit KPR dengan metode blended financing untuk penyediaan dana murah jangka panjang. Melalui program keterpaduan ini, diharapkan dapat menekan tingkat suku bunga KPR untuk penyaluran dana bagi MBR. Bertindak sebagai lembaga pengelola investasi pembiayaan perumahan, pemerintah membentuk Badan Layanan Umum Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (BLU-PPDPP) yang merupakan satuan kerja Non Eselon dibawah Kementerian PUPR. Sampai dengan

Desember 2020, BLU-PPDPP telah mengelola dan menyalurkan dana KPR-FLPP sebesar Rp55.598.597.867.031,00

melalui

penyediaan

rumah sebanyak 764.861 unit di 34 provinsi.

Pada Focus Group Discussion (FGD) tanggal 29 September 2020 dalam rangka

Pemeriksaan Kinerja atas Program Penyediaan Perumahan Layak Huni dan Berkelanjutan oleh BPK RI, Direktur Perkotaan, Perumahan, dan Permukiman Kementerian PPN/Bappenas menyampaikan bahwa migrasi bukan



Gambar 1. Peta sebaran penyaluran KPR-FLPP pada 34 provinsi di Indonesia

(Sumber: <https://ppdpp.id/realisasi-dashboard> diakses pada 1 Juli 2021)

dana sebesar Rp2,6Triliun yang diperuntukkan bagi golongan MBR untuk membeli rumah. Definisi sistem pembiayaan perumahan adalah mekanisme penyaluran dana atas permintaan terhadap perumahan melalui lembaga intermediary. KPR FLPP

termasuk salah satu faktor yang **dipertimbangkan** dalam arah kebijakan penyediaan perumahan khususnya bagi MBR, karena penyusunan kebijakan di bidang perumahan Bappenas mengacu pada data hasil Sensus dan Supas yang diterbitkan oleh BPS dengan melihat pergerakan perpindahan penduduk perkotaan, namun tidak fokus pada asal kedatangan masyarakat yang masuk ke perkotaan.

Fenomena migrasi yang tidak terkendali berpotensi memunculkan masalah kesenjangan antara kebutuhan dan ketersediaan rumah atau *backlog* perumahan. Jika tidak ditangani dengan baik, *backlog* perumahan berpotensi menimbulkan beberapa masalah, antara lain munculnya kawasan permukiman kumuh dan serta alih fungsi lahan pertanian dan ruang terbuka hijau menjadi lahan permukiman. Dengan demikian, selama urbanisasi belum mencapai ekuilibrium, ketika insentif di perkotaan masih jauh lebih tinggi, maka semakin tinggi daya tarik perkotaan untuk para migran. Berdasarkan penjelasan latar belakang masalah, tulisan ini diarahkan untuk mengkaji sejauh mana peningkatan PDRB di provinsi mempengaruhi tingkat migrasi pada kurun waktu tertentu yang kemudian berdampak terhadap kebijakan pembiayaan perumahan di 34 Provinsi di Indonesia sebagai upaya menekan angka

backlog perumahan khususnya bagi golongan MBR. Harapannya penelitian ini dapat menghasilkan sintesa dalam menetapkan sistem pembiayaan perumahan serta kebijakan penanganan urbanisasi yang menjembatani kepentingan masyarakat dengan pemerintah.

Rumusan Masalah

Penelitian ini relevan untuk melihat sejauh mana tingkat migrasi risen internal pada konteksnya di Indonesia dipengaruhi oleh sektor perumahan seiring dengan gencarnya pemerintah Indonesia melaksanakan kebijakan pembiayaan perumahan bagi MBR melalui penyaluran KPR FLPP. Pertanyaan penelitian yang coba dijawab yaitu: (1) Apakah kebijakan pembiayaan perumahan melalui penyaluran KPR FLPP berpengaruh terhadap tingkat Migrasi?; dan (2) Apakah kebijakan pembiayaan perumahan melalui penyaluran KPR FLPP berpengaruh terhadap kepemilikan rumah bagi rumah tangga MBR?

Tujuan Penelitian

Penelitian ini ingin mengidentifikasi dampak dari kebijakan pembiayaan perumahan terhadap tingkat migrasi internal. Dengan menganalisis mengenai dampak tersebut, kemudian dapat menelaah relevansi kebijakan perumahan subsidi dalam bentuk penyaluran KPR FLPP terhadap upaya meningkatkan daya beli masyarakat untuk memiliki rumah (to

own). Dengan demikian, pemerintah nantinya dapat dengan tepat meletakkan sebuah kebijakan untuk mengejar capaian pembangunan salah satunya mengatasi backlog perumahan bagi MBR yang secara empiris dan akademik terbukti mampu dan benar-benar memiliki dampak terhadap capaian yang telah ditetapkan.

TINJAUAN KONSEPTUAL DAN LITERATUR

Backlog Rumah

Angka backlog rumah adalah salah satu indikator yang digunakan Pemerintah untuk mengukur jumlah kebutuhan rumah di Indonesia dari sisi kepenghunan maupun dari sisi kepemilikan, sesuai Renstra dan RPJMN di bidang perumahan. Backlog rumah dari perspektif kepenghunan dihitung dengan konsep perhitungan yaitu satu rumah tangga menghuni satu rumah dengan rumus $\text{Backlog} = \sum \text{Keluarga} - \sum \text{Rumah}$. Data yang digunakan dalam perhitungan ini bersumber dari data BPS. Cara

Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)

Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah. Penetapan batas pendapatan MBR ditetapkan berdasarkan standar hidup layak di setiap wilayah sesuai dengan karakteristik kebutuhan MBR, sehingga penetapan subsidi dapat terlaksana tepat sasaran, efektif dan efisien. Penulis menggunakan data rata-rata pengeluaran per kapita sebulan untuk mengelompokkan variabel rumah tangga berpenghasilan rendah pada penelitian ini. Pengeluaran rumah tangga mencerminkan pendapatan keluarga serta menjadi indikator terkait kesejahteraan penduduk. Batas penghasilan per bulan MBR ditetapkan melalui Permen Perumahan Rakyat Nomor 15 Tahun 2010 yakni paling banyak sebesar Rp2.500.000,00. Kemudian melalui

Tabel 1. Cara Penghitungan Backlog Kepemilikan Rumah

Tahun	Jumlah Penduduk (orang)	Jumlah Rumah Tangga (ruta)	Persentase Rumah Tangga Milik (%)	Jumlah Rumah Tangga Milik (ruta)	Jumlah Rumah Tangga Non Milik/Backlog Kepemilikan Rumah (ruta)
(1)	(2) = BPS	(3) = BPS	(4) = BPS	(5) = (3) x (4)	(6) = (3) – (5)
2010	237.641.326	61.390.300	78,00	47.884.434	13.505.866
2015	255.461.700	65.503.000	82,63	54.125.129	11.377.871

(Sumber: SP2010, Susenas2015, BPS)

perhitungan backlog kepemilikan rumah diuraikan dalam Tabel 1.

Kepmen PUPR Rakyat Nomor 552/KPTS/M/2016 dilakukan penyesuaian

menjadi paling banyak sebesar Rp4.000.000,00 dan pada Tahun 2020 melalui Kepmen PUPR Nomor 242/2020 berubah menjadi paling banyak sebesar Rp8.000.000,00.

Kredit Pemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (KPR-FLPP)

KPR-FLPP merupakan wujud komitmen pemerintah dalam rangka menekan angka backlog perumahan serta perwujudan program satu juta rumah melalui penyediaan dana murah jangka panjang yang berasal dari APBN. Program ini disalurkan dengan pola pengelolaan dana bergulir terintegrasi melalui bank penerbit KPR (blended financing). Batasan penghasilan kelompok sasaran program ini ditetapkan pada tahun 2016 paling banyak sebesar Rp4juta perbulan kemudian diperbaharui pada tahun 2020 menjadi tidak lebih dari Rp8juta perbulan. Dalam hal pengajuannya kepada Bank Pelaksana yang di-input melalui sebuah platform informasi (SiKasep), MBR perseorangan (tidak kawin atau pasangan suami istri) melampirkan salah satu persyaratan berupa surat pemesanan rumah dari Pengembang yang memuat harga serta lokasi rumah. Untuk meningkatkan jangkauannya terhadap MBR, pemerintah bersama bank pelaksana di beberapa daerah secara rutin melakukan sosialisasi dan edukasi melalui unit/organisasi baik swasta maupun

pemerintah, guna memberikan informasi lengkap terkait program KPR-FLPP serta lokasi rumah subsidi yang telah dibangun oleh para pengembang. Dalam sosialisasi yang telah dilaksanakan, pemerintah menekankan bahwa sasaran program ini tidak hanya bagi MBR yang tergolong kelompok miskin, melainkan juga memberi kemudahan bagi pegawai pemerintah yang belum memiliki rumah.

Migrasi

Migrasi yaitu perpindahan penduduk dengan tujuan untuk menetap dari suatu tempat ke tempat lain melewati batas administratif, seperti batas kabupaten/kota, provinsi dan negara (Susenas,2017). Migrasi dibagi menjadi migrasi seumur hidup dan migrasi risen. Migrasi seumur hidup yaitu tempat tinggal pada waktu dilakukan survei berbeda dengan tempat tinggal kelahiran, sedangkan migrasi risen yaitu tempat tinggal pada waktu dilakukan survei berbeda dengan tempat tinggal lima tahun yang lalu. Data migrasi internal dalam penelitian ini tidak memotret perpindahan antar kabupaten/kota migrasi dalam suatu provinsi melainkan data migrasi risen antar provinsi. Teori migrasi yang diungkapkan oleh Michael P. Todaro melihat bahwa motif ekonomi menjadi pertimbangan utama untuk berpindah dari satu tempat ke tempat lain. Dalam bukunya *Expected Income Model of Rural-Urban Migration*, lebih spesifik

dijelaskan bahwa migrasi antar desa-kota terjadi dengan harapan untuk memperoleh pekerjaan dan peningkatan pendapatan.

Penulisan Terdahulu

Jurnal *Cambridge University* berjudul "Study of the Demand for Housing by Low versus High Income Households" yang ditulis oleh James R. Follan pada Tahun 1979 menguji tentang penerapan Program Tunjangan Perumahan Eksperimental (EHAP) di Amerika, dimana permintaan terhadap EHAP berkaitan dengan studi rumah tangga berpenghasilan rendah. Hipotesis yang diuji adalah elastisitas pendapatan dan elastisitas harga permintaan rumah oleh rumah tangga berpenghasilan rendah lebih kecil daripada rumah tangga berpenghasilan tinggi. Permintaan perumahan oleh rumah tangga berpenghasilan rendah tidak responsif terhadap pendapatan dan perubahan harga karena mereka "dipaksa" untuk mengkonsumsi lebih banyak untuk perumahan daripada yang dibutuhkan.

Penelitian "*Internal Migration and housing costs – a panel analysis for Germany*" Tahun 2020 oleh Nico Stawarz dan Nikola Sander menggunakan data time series tahun 1991-2017 dengan pemodelan *Fixed Effect Model* yang menunjukkan hasil bahwa daerah dengan kenaikan biaya perumahan mengalami penurunan arus migrasi masuk. Studi ini memberikan

wawasan baru tentang hubungan antara dinamika harga rumah dan migrasi internal, dimana pasar perumahan Jerman dicirikan oleh kenaikan harga, tingkat kepemilikan yang rendah, penurunan stok perumahan sosial dan kesenjangan yang semakin besar antara kekurangan perumahan di kota-kota besar namun kelebihan pasokan di daerah pedesaan (Clark & Drever, 2000).

Arslan, Aslihan & Taylor, J. (2011) dalam "*Whole-household Migration, Inequality and Poverty in Rural Mexico*" mengulas tentang migrasi seluruh Rumah Tangga, Ketimpangan dan Kemiskinan di Pedesaan Meksiko. Jurnal ini memodelkan migrasi seluruh rumah tangga dan dampaknya terhadap ketimpangan pendapatan dan kemiskinan menggunakan data panel. Rumah tangga yang berpartisipasi dalam migrasi yaitu seluruh rumah tangga dengan karakteristik yang tidak berbeda sehingga dapat diamati secara signifikan. Jurnal ini juga menganalisis perubahan dalam ketidaksetaraan dan kemiskinan yang disebabkan karena migrasi pada seluruh rumah tangga dari waktu ke waktu. Hasil penelitian ini mendukung hipotesis difusi migrasi dan menggarisbawahi pentingnya memperhatikan selektivitas dalam studi data panel tentang distribusi pendapatan dan kemiskinan, terutama di negara dan wilayah dengan tingkat migrasi tinggi.

Kerangka Pemikiran dan Hipotesis

Pengujian variabel digunakan untuk menjelaskan hubungan antara penyaluran dana pembiayaan perumahan melalui program KPR FLPP yang mampu meningkatkan permintaan rumah sehingga mempengaruhi tingkat migrasi risen kurun waktu 2010 s.d 2019 pada 34 Provinsi di Indonesia. Selain itu, penulisan

meningkatkan kepemilikan rumah bagi rumah tangga MBR yang pada tempat dan kurun waktu yang sama. Melalui dukungan teoritis oleh Taylor (1968) dan Starck (1991), disebutkan bahwa migrasi terjadi bukan hanya didorong oleh pasar kerja melainkan juga dipengaruhi faktor lain, sedangkan Milan J. Titus (1982) berpandangan bahwa salah satu daya tarik

positif orang bermigrasi adalah tingkat pendapatan regional perkapita. Penulis merumuskan hipotesis antara lain: (a) diduga realisasi penyaluran KPR FLPP berpengaruh secara negatif terhadap minat penduduk untuk bermigrasi. Artinya semakin besar realisasi penyaluran dana FLPP di suatu provinsi, maka semakin rendah minat penduduk untuk bermigrasi; dan (b) diduga realisasi penyaluran KPR FLPP berpengaruh secara positif terhadap peningkatan rumah tangga MBR dengan status rumah milik sendiri. Artinya semakin besar penyaluran

Tabel 2. Variabel Penelitian

Model	Label	Satuan	Definisi Operasional	Sumber Data
Variabel Y ₁	migrisen	orang	Jumlah Migran dengan provinsi tempat tinggal lima tahun lalu berbeda dari provinsi tempat tinggal sekarang/tempat tinggal saat pencacahan	Susenas Tahun 2010, 2013, 2015, 2017, dan 2019
Variabel Y ₂	rmhMBR	orang	Kelompok Migran dengan status rumah milik sendiri	Susenas Tahun 2010, 2013, 2015, 2017, dan 2019
Variabel X ₁	flppnilai	Juta Rp	Nilai penyaluran KPR FLPP	Database BLU PPDPP Tahun 2010 s.d 2020
Variabel X ₂	flppunit	unit	Unit yang terbangun atas penyaluran KPR FLPP	Database BLU PPDPP Tahun 2010 s.d 2020
Variabel X ₃	konsRT	Rp	Rata-rata pengeluaran Rumah Tangga sebulan	Data Mikro Susenas Tahun 2010, 2013, 2014, 2017, 2018, 2019 (survei level provinsi tidak dilaksanakan pd tahun 2011 dan 2012, sedangkan data tahun 2015 dan 2016 terdampak maintenance data)
Variabel X ₄	jmlRT	ruta	Jumlah Rumah Tangga	Susenas 2010, 2013, 2014, 2017, 2018, 2019
Variabel X ₅	density	%	Populasi/Luas Wilayah	Data Populasi dan Luas Wilayah diperoleh dari Publikasi BPS
Variabel X ₆	pdrbkap	Juta Rp	PDRB Provinsi/Populasi	Publikasi BPS 2010 s.d 2019

ini juga ingin melihat sejauh mana ketercapaian kebijakan KPR FLPP mewujudkan sasarannya untuk

KPR FLPP di suatu provinsi, maka semakin tinggi rumah tangga MBR memiliki rumah.

METODOLOGI PENELITIAN

Variabel Penelitian

Variabel dalam penelitian ini terdiri dari variabel bebas dan variabel terikat atas observasi pada 34 provinsi di Indonesia selama Tahun 2010 s.d 2019 yang diuraikan dalam Tabel 2.

memiliki hubungan antar waktu dan antar subjek. Variasi antara individu diasumsikan random dan tidak berkorelasi dengan variabel bebas. Jika setiap individu memiliki karakteristik random, maka perbedaan individu di setiap tahun memiliki pengaruh terhadap variabel terikat (Y). Uji *fixed effect model* (FEM) dan *random effect model* (REM) diperoleh hasil dalam Tabel 3.

Tabel 3. Hasil Pengujian FEM dan REM

Fixed Effect	
Group variable : prov R-sq : within = 0,4230 between = 0,4603 overall = 0,1821	Number of obs = 193 Number of groups = 34 Obs per group : min = 3 avg = 5,7 max = 6
Random Effect	
Group variable : prov R-sq : within = 0,2389 between = 0,7725 overall = 0,4310	Number of obs = 193 Number of groups = 34 Obs per group : min = 3 avg = 5,7 max = 6

Mengingat terdapat *gaps* pada tahun objek sampel sehingga variasi antara individu random dan tidak berkorelasi dengan variabel

Metode Estimasi dan Model Penelitian

Penelitian ini menggunakan regresi kuadrat terkecil atau Ordinary Least Square (OLS) dengan metode analisis Random Effect Model (REM). REM

independen serta variasi antar waktu yang cukup signifikan, sesuai hasil angka R² sebesar 0,4310 atau 43% yang menunjukkan REM lebih signifikan daripada FEM, maka model yang terbaik

Tabel 4. Sum migrisen rmhMBR nilaiflpp unitflpp konsRT jmlIRT density pdrbkap

Variable	Obs	Mean	Std Dev	Min	Max
migrisen	236	124207,3	208450,3	0	1818053
rmhMBR	237	76315,41	147934,4	0	1189593
nilaiflpp	227	143014,6	299383,8	57,381	2362268
unitflpp	227	1862,383	4282,955	2	41980
konsRT	201	3515918	1200023	1383879	7991691
jmlIRT	201	1996119	2958371	170072,1	1,40e+07
density	235	1318,553	5131,031	5,089627	30636,1
pdrbkap	235	5,24097	6,637186	0,2273532	42,65479

adalah *random effect model* (REM).

bertujuan untuk mengestimasi data panel dengan variabel residual yang diduga

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisa Deskriptif

Uji Asumsi Klasik

pada data atau tidak terdapat hubungan linear antara variabel bebas dalam model.

Selanjutnya, uji deteksi

Tabel 5. Corr migrisen rmhMBR nilaiflpp unitflpp konsRT jmlRT density pdrbkap (obs=193)

	<i>migrisen</i>	<i>rmhMBR</i>	<i>nilaiflpp</i>	<i>unitflpp</i>	<i>konsRT</i>	<i>jmlRT</i>	<i>density</i>	<i>pdrbkap</i>
<i>migrisen</i>	1.0000							
<i>rmhMBR</i>	0.9623	1.0000						
<i>nilaiflpp</i>	0.1721	0.2056	1.0000					
<i>unitflpp</i>	0.1795	0.2119	0.9556	1.0000				
<i>konsRT</i>	-0.1072	-0.1617	0.0656	-0.0238	1.0000			
<i>jmlRT</i>	0.5873	0.6534	0.5882	0.5551	-0.0858	1.0000		
<i>density</i>	0.1336	0.0446	-0.0821	-0.0698	0.4482	0.0498	1.0000	
<i>pdrbkap</i>	0.2361	0.2498	0.1612	0.1475	0.1643	0.5502	0.1757	1.0000

Berdasarkan hasil pengujian diketahui bahwa nilai *mean* VIF yang dihasilkan keseluruhan variabel kurang dari 10 sehingga tidak terjadi multikolinieritas

heteroskedastisitas dilakukan dengan menggunakan Breusch and Pagan Lagrangian *multiplier test*. Hasil uji menunjukkan bahwa "Prob > chiz" nilainya

Tabel 6. Hasil Uji Transformasi Lag Variabel Migrasi dengan Variabel Bebas KPR-FLPP

Estimated Results	(1) <i>migrisen</i>	(2) <i>migrisen</i>	(3) <i>migrisen</i>	(4) <i>migrisen</i>	(5) <i>migrisen</i>	(6) <i>migrisen</i>
<i>L.migrisen</i>	-0.856*** (0.0552)	-0.861*** (0.0578)	-0.813*** (0.0832)	-0.858*** (0.0557)	-0.873*** (0.0630)	-0.826*** (0.0894)
<i>unitflpp</i>	-2.217 (3.427)					
<i>L.unitflpp</i>		-3.870** (1.632)	-4.346*** (1.495)			
<i>nilaiflpp</i>				0.0100 (0.0385)		
<i>L.nilaijflpp</i>					-0.0476 (0.0326)	-0.0514* (0.0312)
<i>konsRT</i>	0.0386*** (0.00943)	0.0381*** (0.00846)	0.0395*** (0.0125)	0.0371*** (0.00960)	0.0398*** (0.00934)	0.0393*** (0.0131)
<i>jmlRT</i>	0.0579*** (0.00709)	0.0595*** (0.00596)	0.0584*** (0.00695)	0.0548*** (0.00673)	0.0594*** (0.00682)	0.0579*** (0.00782)
<i>density</i>	5.644*** (1.596)	5.647*** (1.461)	5.143*** (1.774)	6.023*** (1.605)	5.555*** (1.508)	5.266*** (1.806)
<i>pdrbkap</i>	-6067.6*** (1753.1)	-6358.8*** (1764.6)	-6261.4*** (1776.0)	-5603.7*** (1615.4)	-6344.5*** (1812.3)	-6198.9*** (1832.8)
2014.tahun			0 (.)			0 (.)
2018.tahun			-19768.9 (16698.5)			-12551.4 (16356.8)
2019.tahun			6120.4 (19449.2)			11588.8 (18880.0)
_cons	-108876.4*** (32610.5)	-104802.6*** (28853.5)	-107198.4*** (35810.5)			-109955.8*** (38364.9)
N	99	98	98	99	98	98
r2_w	0.918	0.938	0.937	0.910	0.929	0.927
chiz	1065.5	854.8	876.7	1357.6	1275.8	1244.0

Standard errors in parentheses
* p<0.1, ** p<0.05, *** p<0.01
(Sumber: regresi STATA, diolah)

lebih besar dari alpha 5%, maka $F(1, 31) = 128.753$

Tabel 7. Hasil Uji Transformasi Lag Variabel Rumah MBR dengan Variabel Bebas KPR-FLPP

Estimated Results	(1) rmhMBR	(2) rmhMBR	(3) rmhMBR	(4) rmhMBR	(5) rmhMBR	(6) rmhMBR
<i>L.migrisen</i>	-0.941*** (0.0740)	-0.935*** (0.0639)	-0.878*** (0.0834)	-0.960*** (0.0836)	-0.977*** (0.0770)	-0.920*** (0.0992)
<i>unitflpp</i>	-6.486** (2.797)					
<i>L.unitflpp</i>		-4.278*** (1.579)	-4.276*** (1.609)			
<i>nilaiflpp</i>				-0.0804* (0.0470)		
<i>L.nilaiflpp (juta)</i>					-0.0771** (0.0322)	-0.0755** (0.0329)
<i>konsRT</i>	0.0120*** (0.00379)	0.00949*** (0.00359)	0.00788 (0.00561)	0.0142*** (0.00483)	0.0119*** (0.00387)	0.00923 (0.00593)
<i>jmlRT</i>	0.0428*** (0.00674)	0.0401*** (0.00593)	0.0387*** (0.00617)	0.0435*** (0.00797)	0.0421*** (0.00645)	0.0405*** (0.00680)
<i>Density</i>	0.279 (0.444)	0.737 (0.507)	0.810 (0.690)	0.0493 (0.560)	0.463 (0.475)	0.651 (0.675)
<i>Pdrbkap</i>	-4547.2*** (1559.2)	-4176.9*** (1508.5)	-4016.5*** (1512.6)	-4648.0*** (1713.3)	-4473.2*** (1592.6)	-4284.2*** (1608.4)
<i>2014.tahun</i>			0 (.)			0 (.)
<i>2018.tahun</i>			-3540.9 (9325.5)			-4.875 (9631.0)
<i>2019.tahun</i>			12646.5 (10159.2)			15271.3 (10728.2)
<i>_cons</i>	-25131.0** (12305.1)	-18013.0 (12899.5)	-15534.3 (15850.2)	-32554.6** (14401.6)	-24592.5* (12860.3)	-20244.8 (15926.3)
<i>N</i>	99	98	98	99	98	98
<i>r2_w</i>	0.931	0.936	0.931	0.926	0.940	0.935
<i>chi2</i>	4526.9	2241.1	1720.6	4111.9	2235.3	1650.5

Standard errors in parentheses

* p<0.1, ** p<0.05, *** p<0.01

(Sumber: regresi STATA, diolah)

keputusannya terima Ho atau kedua model mempunyai sifat homoskedastisitas atau tidak hetero. Diduga model pada penelitian ini memiliki hubungan residual antara observasi pada objek tahun sampel satu dengan lainnya, mengingat ketersediaan data objek tahun sampel tidak berurutan selama setahun sekali melainkan terdapat *gaps* didalamnya.

Wooldridge test for autocorrelation in panel data

H0: no first-order autocorrelation

Prop > F= 0.0000

Gambar 2. Hasil Uji Deteksi Autokorelasi
Hasil pengujian model ini menunjukkan bahwa "Prob > F" nilainya lebih kecil dari alpha 5%, maka keputusannya tolak Ho atau kedua model mempunyai sifat autokorelasi. Solusi untuk penanganan autokorelasi pada model melalui langkah transformasi lag variabel terikat dan variabel bebas.

Uji Statistik

Interpretasi Hasil

Model 1 - Pengaruh Penyaluran KPR-FLPP terhadap Tingkat Migrasi Risen.

Hasil transformasi *lag* membandingkan satu observasi dengan observasi lainnya menunjukkan bahwa informasi KPR-FLPP di tahun yang sama tidak mempengaruhi perilaku masyarakat di tahun yang sama, sehingga perlu menggunakan informasi dari tahun sebelumnya. Artinya setiap pembangunan satu unit rumah KPR-FLPP di suatu provinsi, maka akan mengurangi sekitar 3 s.d 4 orang migran di provinsi tersebut.

Disamping itu setiap penambahan Rp1juta penyaluran KPR-FLPP di suatu provinsi, maka akan mengurangi sekitar 476 s.d 514 orang migran. Dengan kata lain penyaluran KPR-FLPP di suatu provinsi menekan orang untuk bermigrasi seiring dengan meningkatnya peluang untuk menjangkau akses perumahan subsidi.

Unit pemodelan (4) s.d (6) diduga memiliki kerentanan terhadap kondisi diluar model seperti regulasi dan porsi anggaran pemerintah yang mempengaruhi program KPR-FLPP mengingat situasi politik dan kepentingan para pemangku kebijakan yang juga mengalami fluktuasi. Selain itu, keputusan bermigrasi juga dipengaruhi oleh preferensi kepala rumah tangga yang tidak ter-capture dalam model sehingga pada unit pemodelan (6) hanya signifikan pada α 0,1. Kondisi ini mengkonfirmasi penelitian oleh Lembaga

Demografi FE UI berkaitan dengan persepsi dan tingkat utilitas antarindividu secara subjektif umumnya berbeda, tergantung pada karakteristik demografi, nilai, norma, adat-istiadat dan kemampuan mental- intelektual. Selain itu, keputusan migrasi juga dipengaruhi oleh biaya bermigrasi yang dikaitkan dengan intervening obstacles dan direpresentasikan melalui konteks jarak, persepsi migran tentang cost dan perolehan benefit, adanya relasi di daerah tujuan serta tingkat utilitas antarindividu (Lee dan Todaro 1976). Hasil pengujian atas variabel kontrol **konsumsi rumah tangga** pada model pertama yakni positif dan signifikan pada α 0,01, artinya setiap kenaikan Konsumsi RT (Rp) di daerah asal akan meningkatkan potensi migrasi masuk di wilayah tujuan migran. Hal ini sejalan dengan keputusan bermigrasi memperhatikan perbedaan tingkat pendapatan yang diharapkan (bukan aktual) antara tempat asal dengan tempat tujuan, sehingga memunculkan probabilitas memperoleh pekerjaan di daerah tujuan (Todaro, 1976). Hasil pengujian atas variabel kontrol **jumlah rumah tangga** pada model pertama menunjukkan nilai positif yang signifikan pada α 0,01, artinya setiap pertambahan satu rumah tangga, akan menambah migran yang secara signifikan meningkatkan kebutuhan perumahan. Semakin meningkatnya jumlah rumah tangga di suatu wilayah, maka kebijakan

pembiayaan perumahan melalui KPR-FLPP di level kabupaten/kota perlu ditingkatkan ketercapaiannya sehingga dapat mendorong pembangunan. Hal ini sejalan dengan penelitian oleh Zeng dan Li (2013), yang menjelaskan bahwa rumah tangga merupakan basis dari permintaan perumahan, sekaligus menjadi proyeksi bagaimana perubahan dalam rumah tangga baik ukuran dan struktur populasi didalamnya dapat mempengaruhi permintaan terhadap perumahan.

Hasil pengujian atas variabel kontrol **kepadatan suatu wilayah** pada model pertama menunjukkan hasil positif dan signifikan pada *alpha* 0,01. Kondisi ini berarti setiap penambahan 1% kepadatan wilayah, maka meningkatkan pembatasan wilayah sebesar 5-6km² di provinsi tersebut atau dengan kata lain jika suatu area semakin padat, maka akan meningkatkan dorongan penduduk bermigrasi dalam rangka mencari akses pasar yang lebih memadai. Kebijakan pembiayaan perumahan KPR-FLPP di level kabupaten/kota perlu ditingkatkan ketercapaiannya guna memperkirakan biaya produksi minimum dimana biaya tersebut secara khusus mempertimbangkan faktor geografi untuk memetakan tingkat kepadatan suatu wilayah dan karakteristik pasar baik untuk tenaga kerja maupun bahan material. Hal ini sesuai hasil studi Glaeser dan Gyourko (2018) yang menjelaskan

bahwa produktivitas ekonomi yang tinggi di suatu wilayah berdampak pada pembatasan penggunaan lahan dan bangunan yang mengarahkan pada tingginya harga perumahan.

Hasil pengujian atas variabel kontrol **PDRB perkapita** pada model pertama diperoleh hasil negatif yang signifikan pada *alpha* 0,01, artinya setiap penambahan Rp1juta PDRB perkapita, maka mengurangi sekitar

6.000 orang untuk bermigrasi, dengan kata lain bahwa kenaikan PDRB per kapita yang ditandai dengan semakin terbuka peluang usaha dan luasnya kesempatan kerja mampu menekan penduduk untuk bermigrasi. Hal ini sejalan dengan asumsi bahwa migrasi mendorong pendistribusian pendapatan antardaerah, pergeseran arus modal serta investasi sumberdaya manusia, sehingga ketika setiap migran telah mencapai *expected utilities* di suatu daerah yang ditandai dengan peningkatan output per kapita, kecil kemungkinan untuk terjadi perpindahan. Dengan demikian pada akhirnya proses migrasi bukan lagi dianggap sebagai beban daerah tujuan, melainkan upaya peningkatan kesejahteraan daerah (Chotib, 2016).

Model 2 - Pengaruh Penyaluran KPR-FLPP terhadap Kepemilikan Rumah bagi MBR

Hasil transformasi *lag* membandingkan satu observasi dengan observasi lainnya

menunjukkan hasil negatif yang signifikan pada $\alpha 0,05$ pada unit pemodelan (1) sedangkan unit pemodelan (2) s.d (3) signifikan pada $\alpha 0,01$. Hasil pengujian model kedua berbanding terbalik dengan hipotesis bahwa penyaluran KPR-FLPP seharusnya meningkatkan jumlah MBR untuk memiliki rumah yang menunjukkan nilai negatif, artinya setiap penambahan Rp1juta penyaluran KPR-FLPP di suatu provinsi, mengurangi sekitar empat rumah tangga MBR untuk memiliki rumah atau dengan kata lain, setiap kenaikan penyaluran KPR-FLPP menurunkan kesempatan bagi MBR untuk memiliki rumah.

Atas kondisi ini penulis menganalisa bahwa tidak seluruh kalangan memperoleh akses dengan mudah atas pembiayaan kredit dari lembaga perbankan, terutama MBR dan masyarakat berpenghasilan tidak tetap, padahal di sisi lain program KPR-FLPP memiliki daya pikat yang tinggi di kalangan pekerja formal dibandingkan kelompok MBR dan pekerja informal yang secara harafiah menjadi kelompok sasaran utama program. Batasan penghasilan penerima program penyaluran KPR-FLPP telah diatur melalui Kepmen PUPR Nomor 552/KPTS/M/2016 yang menetapkan penghasilan per bulan maksimal Rp4juta/bulan yang kemudian pada tahun 2020 dinaikkan menjadi Rp8juta/bulan dengan masa subsidi paling lama 20

tahun. Mengacu pada data per 31 Desember 2020, realisasi KPR-FLPP sebagian besar tersalurkan bagi pekerja swasta, PNS, dan TNI/Polri. Hal ini relevan dengan skema dan ketentuan dari bank pelaksana mengingat kelompok sasaran MBR yang berada pada sektor informal dianggap tidak *bankable* karena tidak memenuhi persyaratan kredit seperti slip gaji dan legalitas usaha sebagai salah satu acuan untuk melihat kemampuan

Tabel 8. Daftar Penerima KPR FLPP periode 2010-2020

No	Pekerjaan	Jumlah	
		Orang	%
1	TNI/Polri	30.248	3,95
2	PNS	92.394	12,08
3	Swasta	554.874	72,55
4	Wiraswasta	63.484	8,3
5	Lainnya	23.861	3,12
Total		764.861	100

Sumber: Data BLU-PPDPP 2021 diolah

kreditur, sehingga golongan MBR kesulitan memperoleh akses penyaluran kredit dari lembaga keuangan. Daftar penerima KPR-FLPP dimuat pada Tabel 8 Sejalan dengan hasil pengujian bahwa elastisitas pendapatan dan elastisitas harga terhadap permintaan rumah oleh rumah tangga berpenghasilan rendah lebih kecil dibandingkan rumah tangga berpenghasilan tinggi, dimana permintaan perumahan oleh rumah tangga berpenghasilan rendah relatif tidak responsif terhadap pendapatan dan perubahan harga, karena MBR memiliki kebutuhan yang lebih mendesak, seperti pakaian, makanan, atau barang *durable* lainnya sehingga ketika dihadapkan

dengan peningkatan pendapatan, MBR membelanjakan barang non-perumahan yang lebih dibutuhkan (Follan, 1979).

Hasil pengujian variabel kontrol **konsumsi rumah tangga** pada model kedua menunjukkan nilai positif yang signifikan pada α 0,01, artinya setiap peningkatan konsumsi rumah tangga (Rp) maka minimal satu rumah tangga berpeluang untuk memiliki rumah bersubsidi atau dengan kata lain konsumsi rumah tangga di suatu provinsi memberi pengaruh terhadap MBR untuk menjangkau rumah subsidi melalui program KPR FLPP, namun menjadi tidak signifikan di tahun berikutnya (unit pemodelan 3 dan 6) karena terjadi kenaikan konsumsi yang semakin berkurang. Hal ini dikonfirmasi melalui hasil pengujian sebelumnya bahwa peningkatan pendapatan membuat rumah tangga lebih mudah menjangkau rumah, namun meningkatnya permintaan rumah juga akan menaikkan harga pasar perumahan, sehingga kenaikan harga rumah berpotensi menambah beban rumah tangga untuk membeli rumah sehingga dalam jangka panjang menjadi tidak signifikan (Peng Tsai, 2019).

Hasil pengujian variabel kontrol **jumlah rumah tangga** pada model kedua menunjukkan nilai positif yang signifikan pada α 0,01, artinya setiap penambahan satu rumah tangga, maka meningkatkan sekitar 3 s.d 4 kali

permintaan terhadap rumah subsidi atau dengan kata lain jika jumlah rumah tangga bertambah banyak, maka kebutuhan perumahan bagi MBR semakin meningkat. Kondisi ini didukung melalui rumusan bahwa rumah tangga merupakan basis dari permintaan perumahan, sekaligus menjadi proyeksi bagaimana perubahan dalam rumah tangga baik ukuran dan struktur populasi didalamnya dapat mempengaruhi permintaan terhadap perumahan (Zeng & Li, 2013).

Hasil pengujian terhadap variabel tingkat **kepadatan suatu wilayah** pada model kedua menghasilkan nilai positif namun tidak signifikan pada keenam unit pemodelan, artinya setiap penambahan 1% tingkat kepadatan wilayah, terjadi peningkatan sekitar 2 s.d 8 jumlah rumah bagi MBR atau dengan kata lain semakin padatnya suatu kawasan akan ditandai dengan meningkatnya rumah bagi MBR namun tidak signifikan. Berdasarkan data hasil Sensus Penduduk (SP) 2010, sebaran penduduk di Indonesia masih didominasi pulau Jawa dan Sumatera, sedangkan persentase luas wilayah secara proporsional tidak sebanding dengan tingkat jumlah sebaran penduduk, dalam artian penduduk khususnya di Pulau Jawa sudah cukup padat. Pada tahun 2015, Bappenas bersama dengan BPS bekerjasama dengan UNFPA (*United Nations Population Fund*) melakukan Survey Penduduk Antar Sensus (SUPAS)

dengan hasil yang menunjukkan bahwa jumlah penduduk di perkotaan semakin padat namun luasan wilayah tetap, dengan demikian muncul permasalahan kebutuhan perumahan meliputi keterbatasan lahan hunian, tingginya nilai/harga lahan perkotaan, serta penduduk dengan daya beli rendah akan semakin kesulitan dalam memperoleh hunian layak. Hal ini sejalan dengan yang telah diuji sebelumnya berkaitan dengan produktivitas ekonomi yang lebih tinggi di suatu wilayah, berdampak pada pembatasan penggunaan lahan dan bangunan yang mengarahkan kepada tingginya harga perumahan (Glaeser & Gyourko, 2018). Selain itu, peningkatan pasokan lahan untuk pemenuhan rumah bagi MBR jika tidak didukung dengan mekanisme pembiayaan yang fleksibel maka tujuan perumahan bagi MBR tidak tercapai signifikan (Mehta, 1991).

Hasil pengujian terhadap variabel PDRB perkapita pada model kedua menunjukkan negatif dan signifikan pada alpha 0,01 pada keenam unit pemodelan, artinya setiap kenaikan Rp1juta PDRB per kapita akan menekan sekitar 4 rumah tangga MBR untuk memiliki rumah atau dengan kata lain sebagian besar MBR telah memiliki hunian. Perumahan dan lingkungan miskin dapat diberantas dengan memberikan dukungan langsung terhadap housing demand bagi rumah tangga berpenghasilan rendah, salah

satunya dengan menyalurkan sumber daya pemerintah dalam bentuk subsidi. Hal ini sejalan dengan asumsi bahwa peningkatan output per kapita yang ditunjukkan dengan meningkatnya harga rumah di suatu daerah biasanya tercermin dari tingginya kemampuan/daya beli akibat proporsi pendapatan rumah tangga yang semakin besar sehingga meningkatkan minat (*willingness to pay*) terhadap perumahan (Peng Tsai, 2019). Dengan demikian setiap kenaikan PDRB per kapita maka kecenderungan pemenuhan rumah bagi MBR ikut menurun karena sebagian besar rumah tangga dianggap sudah mampu memenuhi kebutuhan perumahannya.

PEMBAHASAN HASIL PENGUJIAN

Dari kacamata ekonomi regional, migrasi dikaitkan dengan upaya seseorang untuk memaksimalkan utilitasnya. Keputusan berpindah seiring berjalannya waktu akan terkoreksi, jika tekanan semakin kuat maka polanya akan kembali ke bentuk semula. Analogi ini mengarahkan pada kondisi ketika para migran telah mencapai tingkat utilitas yang lebih rendah di daerah tujuan, para migran cenderung merespon dengan melakukan pergerakan dan besar kemungkinan untuk kembali ke daerah asal (Sullivan, 2012). Terkait dengan isu perumahan bagi migran yang berdasarkan hasil pengujian menunjukkan bahwa seiring berjalannya waktu program KPR-FLPP hanya signifikan di alpha 0.1 atau

10% mempengaruhi tingkat migrasi risen, hal ini erat kaitannya dengan konsep migrasi risen/mon permanen yang selama rentang lima tahun berpotensi untuk berpindah hunian sehingga persoalan perumahan tidak menjadi signifikan di kemudian hari. Jika ditelaah dari sisi pendapatan, konsumsi rumah tangga yang meningkat akan meningkatkan daya beli sehingga mampu menahan masyarakat untuk tidak bermigrasi. Namun, semakin meningkatnya konsumsi rumah tangga yang dipandang dari sisi biaya/beban, maka diasumsikan kepala rumah tangga semakin terdorong untuk mencari sumber penghasilan baru sehingga angka migrasi turut meningkat.

Secara khusus, Glaeser dan Gyourko memperkirakan apakah harga pasar sama dengan biaya produksi unit rumah untuk meyakinkan bahwa pasar berfungsi memberikan unit rumah secara efisien. Hal ini tentu berdampak bagi rumah tangga migran berpenghasilan rendah dengan beban biaya perumahan yang mungkin hanya dapat diatasi melalui subsidi. Tetapi jika terjadi pemahalan harga perumahan di daerah tertentu dibandingkan daerah lain, atau dengan kata lain pasar tidak berfungsi dengan baik, maka bukan hanya bagi kelompok migran saja, sektor perumahan akan membebani seluruh kelompok rumah tangga di pasar. Dengan demikian, penyaluran subsidi pembiayaan

perumahan lebih tepat dilaksanakan dengan memprioritaskan kelompok MBR dan mempertimbangkan faktor migrasi didalamnya.

Di Indonesia, konsep MBR yang erat kaitannya dengan kaum pekerja informal, sejak lama menjadi bahan sorotan termasuk dari para pengembang penyediaan perumahan subsidi. Ketua Lembaga Pengkajian Perumahan dan Pengembangan Perkotaan, Zulfi Syarif Koto yang dikutip melalui laman berita *online* Berita Satu tanggal 14 Agustus 2012 mengeluhkan bahwa masyarakat informal yang tidak memiliki struk gaji masih sulit mendapatkan tempat tinggal karena dinilai tidak *bankable* oleh lembaga keuangan. Praktiknya selama kurun Tahun 2010 s.d 2020, konsep MBR pada penyaluran KPR-FLPP menysasar kepada masyarakat yang memiliki struk gaji dengan penghasilan sesuai ketentuan pemerintah.

Atas kondisi ini, untuk mengakomodir MBR yang belum terjangkau dengan program KPR-FLPP, Pemerintah meluncurkan program Pembiayaan Mikro Perumahan (PMP) bagi pekerja informal yang berpenghasilan tidak tetap (*non-fixed income*) sejak tahun 2017. Skema PMP diharapkan mampu mendorong pemenuhan kebutuhan perumahan melalui bantuan akses pembiayaan ke perbankan untuk membangun rumah maupun renovasi hunian eksisting dengan

pagu maksimal yang dialokasikan per penerima subsidi tidak lebih dari Rp50 juta dengan masa kredit maksimal lima tahun. (Sumber: <https://ppdpp.id/>).

Pembahasan kebutuhan perumahan rakyat memang tidak lepas dari informasi *backlog* perumahan, yaitu kondisi kesenjangan antara jumlah rumah tersedia dengan jumlah rumah yang dibutuhkan. Berdasarkan data per Mei 2021 yang dihimpun melalui Sistem Informasi Kumpulan Pengembang (Sikumbang) BLU PPDPP, diketahui bahwa jumlah ketersediaan rumah subsidi pada 34 Provinsi di Indonesia sebanyak 427.925 unit dengan kebutuhan rumah subsidi sebanyak 148.774 orang. Sehingga, selain terus mengupayakan ketersediaan rumah subsidi dan optimalisasi penyalurannya, perlu dibarengi dengan mekanisme yang spesifik dan terukur untuk memastikan penerima manfaat KPR-FLPP tepat sasaran bagi MBR.

KESIMPULAN

Analisis data *panel longitudinal* dengan unit observasi di level provinsi rentang 2010 s.d 2019 terkait dengan pengaruh kebijakan pembiayaan perumahan melalui penyaluran KPR-FLPP terhadap tingkat migrasi dan pemenuhan kebutuhan rumah bagi golongan berpenghasilan rendah menunjukkan hasil cukup signifikan. Hasil tersebut nampak konsisten dengan uji *robustness check* melalui analisis model *all sample* dan kombinasi beberapa model

melalui transformasi *lag* variabel utama dependen dan independen.

Hasil pengujian terhadap tingkat migrasi risen internal sesuai dengan pendugaan yang menunjukkan bahwa realisasi penyaluran KPR-FLPP berpengaruh secara negatif terhadap minat penduduk untuk bermigrasi, artinya semakin besar realisasi penyaluran dana FLPP di suatu provinsi, maka probabilitas bermigrasi cenderung rendah. Namun, hasil pengujian terhadap rumah bagi MBR berbanding terbalik dengan hipotesa yang menduga bahwa realisasi penyaluran KPR FLPP berpengaruh secara positif terhadap peningkatan rumah tangga MBR untuk memiliki rumah. Hal ini menunjukkan pencapaian program pembiayaan perumahan KPR-FLPP untuk menjangkau golongan MBR belum sepenuhnya efektif. Sifat penelitian ini sebagai studi pendahuluan dengan mengasumsikan mekanisme transmisi langsung antara program pembiayaan perumahan terhadap tingkat migrasi internal sedangkan pada model masih terjadi autokorelasi dimana mungkin tidak dimasukkannya variabel yang menurut teori sangat penting peranannya dalam menjelaskan variabel tingkat migrasi risen sebagai variabel terikat, misalnya variabel harga rumah, ketersediaan rumah, dan proporsi penduduk kawin. Selain itu, hasil analisis *random effect model* yang dilakukan dalam penelitian ini perlu di

perkuat dengan kajian lain yang lebih komprehensif mengingat tahun objek sampel yang tidak berurutan sekali dalam satu tahun (terjadi *gaps*), selain itu data kepemilikan rumah MBR yang diwakili oleh rumah milik migran seharusnya dapat menggunakan data yang lebih menggambarkan kondisi kepemilikan rumah MBR senyatanya.

SARAN KAJIAN

Penelitian ini memberikan saran untuk adanya kajian lebih mendalam dengan menggunakan metode data panel di level kabupaten/kota sehingga unit dan gejala terkecil dapat dipotret dalam model berikutnya. Hal tersebut mengingat penelitian ini mengasumsikan adanya dampak langsung, meski dalam beberapa literatur terkait persoalan migrasi dan pemenuhan rumah bagi golongan *low income* tidak bersifat *pass-through*. Saran kajian selanjutnya tersebut diharapkan dapat semakin memperkaya dan menggali fakta empiris baru terkait pilihan kebijakan yang terbaik untuk optimalisasi ketercapaian sasaran utama perumahan bagi golongan MBR.

REKOMENDASI KEBIJAKAN

Hasil simpulan atas pengujian model terbaik dalam penelitian ini merujuk pada suatu usulan bagi pemangku kebijakan dalam rangka perbaikan elemen pendukung kebijakan eksisting maupun merumuskan kebijakan pendamping

sebagai wujud komitmen pemenuhan perumahan bagi golongan MBR, antara lain: (a) Melaksanakan pemutakhiran dan sinkronisasi portal informasi dan data kependudukan dan sebaran MBR agar sesuai dengan kebutuhan dan progress di lapangan. Dengan demikian, baik penduduk asli maupun penduduk status migran dapat dikontrol secara memadai; (b) Menginisiasi dan memimpin upaya kolaborasi bersama dengan berbagai pihak pelaku penyelenggaraan perumahan, baik dari pemerintah pusat dan daerah, pengembang, maupun masyarakat untuk mendukung penerapan kebijakan perumahan pendamping misalnya seperti pengembangan kawasan hunian bertumbuh (rumah susun) yang selain mampu menghemat penggunaan lahan, juga dapat meningkatkan ketersediaan hunian terjangkau yang memberikan nilai dukung bagi daya beli MBR.

DAFTAR PUSTAKA

- Arslan, Aslihan & Taylor, J. (2011) dalam "Whole-household Migration, Inequality and Poverty in Rural Mexico"
- Citation Preview: Arslan, Aslihan & Taylor, J. (2011). Whole-household Migration, Inequality and Poverty in Rural Mexico., diakses melalui <https://www.researchgate.net/>
- Disney, Richard dan Guannan Luo – Journal of Housing Economics –

- "The Right to Buy Public Housing in Britain : A Welfare Analysis"
- Follan, James R, 1979, "a Study of the Demand for Housing by Low versus High Income Households", the Journal of Financial and Quantitative Analysis, Nov., 1979, Vol.14 No.4, Proceedings of 14th Annual Conference of the Western Finance Association, June 21-23, 1979. Published by Cambridge University Press.
- Glaeser, Edward dan Joseph Gyourko, 2018, "The Economic Implication of Housing Supply", *the Journal Economic Perspective* Vol.32 No.1, published by American Economic Association.
- Lin, Yingchao, Zhili Ma,dkk, 2018, "The Impact of Population Migration on Urban Housing Prices: Evidence from Chinas's Major Cities, published by www.mdpi.com.
- Mangeswuri, Dewi Restu, 2016, Artikel Pusat Penelitian Badan Keahlian Dewan Setjen DPR RI, Kebijakan Pembiayaan Perumahan melalui FLPP, diakses melalui <https://jurnal.dpr.go.id/>
- Mehta, Meera, Dinesh Mehta, April 1991, "Housing Finance System and Urban Poor", published by Economic and Political Weekly.
- O'Sullivan, Arthur, 2012, "Urban Economics – Eighth Edition", Department of Economics Lewis & Clark College
- Peng, Chien-Wen, I-Chun Tsai, "The Long and Short Run Influences of Housing Prices on Migration", Juni 2019, dipublikasikan oleh Elsevier Ltd
- Rosa, Yulinda, Sri Sulasmi, Yuri Hermawan Prasetyo, 2017, Output Kegiatan Penelitian Pusat Litbang Perumahan dan Permukiman, Pengembangan Model Penyediaan dan Pembiayaan Perumahan Bagi MBR Sub Kegiatan II: Model Sistem Housing Career.
- Stawarz, Nico dan Nikola Sander "Internal Migration and housing costs – a panel analysis for Germany" Tahun 2020
- UNFPA Indonesia: Monograph Series No.3, September 2015, "Internal Migration in Indonesia"
- Zeng, Yi dan Lan Li dkk, September 2013, "Effects of Changes in Household Structure on Future Housing Demand in Hebei Province, China", Genus, Vol.69 No.2, published by Universita degli Studi di Roma.

