

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bagian ini, penulis membagi pembahasannya menjadi 4 (empat) bagian utama. Pada bagian pertama, penulis memberikan gambaran umum tentang obyek yang sedang diteliti. Ini mencakup deskripsi menyeluruh tentang profil Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP Tapera), program fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP) yang dijalankan BP Tapera sebagai fokus penelitian. Bagian kedua membahas hasil dari penelitian tersebut yang mencakup implementasi program FLPP yang menjadi intervensi pemerintah dalam mengatasi permasalahan *affordability* dan *accessability* bagi MBR dalam memiliki rumah. Selanjutnya, bagian ketiga membahas analisis permasalahan dalam implementasi program FLPP. Terakhir, bagian keempat membahas upaya yang dilakukan untuk mengatasi hal dalam implementasi program FLPP. Hasil penelitian yang disajikan diperoleh dari pengolahan data hasil wawancara, observasi, dan studi literatur terkait program FLPP.

4.1 Deskripsi Objek Penelitian

4.1.1 Profil Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat

Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP Tapera) adalah lembaga yang didirikan sesuai dengan Undang Undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat bertujuan untuk menghimpun dan menyediakan dana

murah jangka panjang yang berkelanjutan untuk pembiayaan perumahan dalam rangka memenuhi kebutuhan rumah yang layak dan terjangkau bagi peserta. Dalam hal melaksanakan undang-undang tersebut, telah diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 25 tahun 2020 mengenai penyelenggaraan BP Tapera.

Dalam perkembangannya, BP Tapera selanjutnya diberikan amanah untuk mengelola program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Berdasarkan surat Menteri Keuangan tanggal 6 Desember 2021 Nomor S 1100/MK.05/2021, Menteri keuangan telah menunjuk BP Tapera sebagai Operator Investasi Pemerintah (OIP) untuk melaksanakan program FLPP. Program ini merupakan pengalihan dari pengelolaan Badan Layanan Umum (BLU) Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (PPDPP) berdasarkan Undang Undang Nomor 9 Tahun 2020 pasal 34 dan sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020.

BP Tapera memiliki visi organisasi yaitu terwujudnya kepemilikan rumah yang layak dan terjangkau bagi peserta MBR melalui pembiayaan dana murah berkelanjutan berlandaskan gotong-royong. Dalam mencapai visinya, BP Tapera juga menetapkan misi seperti menyusun program Tapera secara terpadu dan berkelanjutan dengan prinsip profesionalisme dan tata kelola yang baik dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan perekonomian nasional dan memaksimalkan pengeralahan dana melalui program peningkatan kepesertaan berdasarkan asas gotong royong, keadilan, kemudahan serta keterjangkauan dan mengembangkan mekanisme. Asas-asas pengelolaan BP Tapera terdiri dari kegotongroyongan, kemanfaatan, nirlaba, kehati-hatian, keterjangkauan dan

kemudahan, kemandirian, keadilan, keberlanjutan, akuntabilitas, keterbukaan, portabilitas dan dana amanat.

4.1.2 Tugas dan Fungsi Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat

BP Tapera memiliki 3 (tiga) tugas pokok sebagai tanggung jawabnya menyelenggarakan sistem tabungan perumahan untuk pendanaan jangka panjang yang berkelanjutan. Sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 57 Tahun 2018, jumlah modal awal yang diberikan kepada BP Tapera sebesar Rp 2,5 triliun. Dana itu digunakan untuk dikelola, dipupuk, dan hasil pengembangannya untuk biaya operasional. Tugas pertama BP Tapera adalah penggerakan dana yang bertujuan untuk menghimpun dana dari masyarakat supaya melakukan simpanan di BP Tapera. Segmentasi masyarakat yang ditargetkan menjadi pesertanya yakni Aparatur Sipil Negara (ASN), anggota TNI- Polri, karyawan BUMN, BUMD, BUMDes, karyawan swasta, wiraswasta dan pekerja mandiri. Tugas kedua adalah pemupukan dana Tapera dilakukan dengan mengembangkan dana tabungan masyarakat yang sudah dihimpun untuk diinvestasikan sehingga jumlahnya terus bertambah. Dana dikembangkan dan pelaksanaannya bekerja sama dengan manajer investasi didukung dengan persiapan aturan dan ketentuan menunjuk manajer investasi. Tugas ketiga yakni pemanfaatan dana Tapera. Para peserta dapat memanfaatkan tabungannya untuk membeli rumah baru, merenovasi, dan membangun rumah di atas tanah miliknya sendiri.

Struktur organisasi BP Tapera mencakup berbagai unit dan tingkatan, yang bertanggung jawab atas pengelolaan dan pelaksanaan program-program perumahan. Struktur inti BP Tapera bertugas untuk mengelola, mengawasi, dan

memastikan kelancaran operasional BP Tapera, termasuk penyaluran dana FLPP dan program-program lain yang bertujuan memberikan pembiayaan perumahan yang terjangkau. Berdasarkan Peraturan Komisioner BP Tapera Nomor 1 tahun 2023 tentang Organisasi dan Tata Kerja BP Tapera, struktur inti BP Tapera terdiri dari Komisioner, Deputy Komisioner Bidang Pengerahan Dana Tapera, Deputy Komisioner Bidang Pengerahan Dana Tapera, Deputy Komisioner Bidang Pemupukan Dana Tapera, Deputy Komisioner Bidang Pemanfaatan Dana Tapera dan Deputy Komisioner Bidang Hukum dan Administrasi. Sementara itu, struktur penunjang bertugas mendukung struktur inti BP Tapera dalam melaksanakan fungsi, tugas, dan wewenang BP Tapera. Adapun struktur penunjang terdiri atas Dewan Penasehat Syariah dan Penasihat Komisioner Bidang Perumahan dan Pembiayaan Perumahan Konvensional dan Syariah dan Komisi pada BP Tapera seperti Komisi Manajemen Risiko dan Investasi, Komisi Likuiditas dan Perencanaan, Komisi Produk dan Layanan, Komisi *Human Capital* dan Komisi Teknologi Informasi. Struktur organisasi BP Tapera terlampir pada Lampiran II.

4.1.3 Program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan

Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 35 Tahun 2021 tentang Kemudahan Dan Bantuan Pembiayaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, FLPP dilaksanakan oleh BP Tapera bertujuan untuk menyediakan dana bagi MBR dalam mendukung pembiayaan pemerintah. Adapun dalam skema KPR program ini adalah premi asuransi jiwa, asuransi kebakaran serta asuransi kredit sudah termasuk dalam suku bunga yang ditetapkan. Kelebihan lainnya dari skema KPR Sejahtera adalah terkait cicilan KPR

yang dapat dibayarkan maksimal 20 tahun serta adanya pembebasan PPN. Selain itu, sebagai dukungan tambahan, penerima manfaat KPR Sejahtera Tapak dan KPR Sejahtera Syariah Tapak dapat menerima Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM).

Gambar IV. 1 Fitur Program FLPP



Sumber: BP Tapera

Peraturan Menteri PUPR Nomor 26 Tahun 2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, berisikan persyaratan kriteria penerima Program KPR FLPP adalah sebagai berikut:

- 1) Penerima adalah Warga Negara Indonesia (WNI) dan berdomisili di Indonesia;
- 2) Penerima telah berusia 21 tahun atau telah menikah;
- 3) Penerima maupun pasangan (suami/istri) belum memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi pemerintah untuk pemilikan rumah;
- 4) Gaji/penghasilan pokok tidak melebihi Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah) juta untuk rumah sejahtera tapak dan Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah) untuk rumah sejahtera susun;
- 5) Memiliki masa kerja atau usaha minimal 1 tahun;

- 6) Memiliki nomor pokok wajib pajak (NPWP) atau surat pemberitahuan tahunan (SPT) pajak penghasilan (PPh) orang pribadi sesuai perundang-undangan yang berlaku.

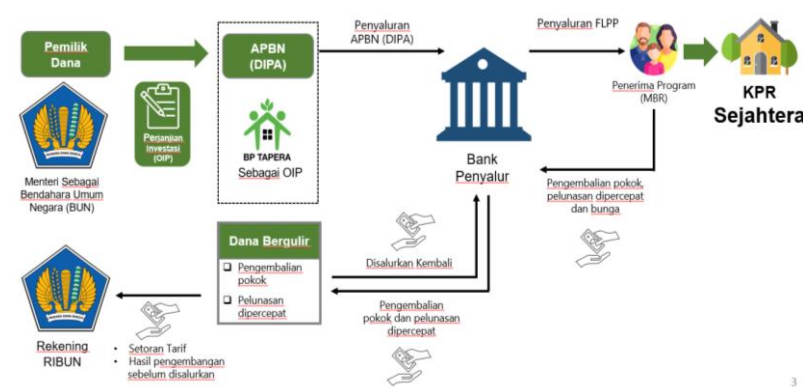
Penyaluran dana FLPP kepada kelompok sasaran KPR dilakukan melalui bank pelaksana. Bank pelaksana adalah bank umum, bank umum syariah, dan unit usaha syariah yang menjalin kerja sama dikukuhkan dalam kesepakatan bersama dan perjanjian kerja sama operasional. Dana FLPP yang disalurkan oleh bank pelaksana kepada kelompok sasaran KPR sejahtera dikenakan tarif KPR sejahtera sesuai dengan ketentuan PMK. Mekanisme penyaluran dana FLPP dilaksanakan melalui persaingan bebas oleh bank sehingga dapat menyalurkan dana FLPP sesuai kesanggupan dana dan kapasitas.

BP Tapera bekerja sama dengan bank penyalur yang bertanggung jawab dalam menyediakan pendanaan kredit/pembiayaan KPR. Proporsi pendanaan pembiayaan perumahan sebesar 75% yang disediakan oleh Pemerintah dan 25% dari dana bank penyalur. Bank penyalur menyalurkan dana FLPP dengan aspek ketepatan sasaran secara formal dan material serta bersedia diaudit oleh aparat pengawasan internal BP Tapera dan/atau pengawas eksternal sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. BP Tapera membuka rekening investasi OIP pada bank penyalur untuk pengelolaan dana FLPP. BP Tapera dapat menunjuk bank pengelola administrasi dana FLPP untuk melakukan administrasi pengelolaan dana FLPP. Rekening investasi OIP BP Tapera dibagi menjadi 2 (dua) jenis antara lain:

- 1) Rekening Dana Kelolaan yang digunakan untuk penyaluran dana FLPP serta penerimaan pengembalian pokok pembiayaan FLPP.
- 2) Rekening Dana Operasional yang digunakan untuk keperluan penerimaan pendapatan dalam pengelolaan FLPP serta pembayaran seluruh biaya atau beban dalam pengelolaan FLPP dan penerimaan pembayaran imbal hasil

Pengelolaan dana FLPP yang dilakukan oleh BP Tapera melibatkan 3 (tiga) pihak yaitu, pemerintah, bank penyalur dan MBR. Proses ini memuat realisasi kinerja penyaluran dana FLPP, pengembalian pokok dan imbal hasil penyaluran dana FLPP serta imbal hasil dana FLPP yang belum digulirkan terdiri dari bunga deposito, jasa giro/bagi hasil dari Rekening Operator Investasi Pemerintah (ROIP), serta pendapatan lainnya berupa denda keterlambatan. BP Tapera selaku OIP mengelola dana FLPP yang merupakan salah satu instrumen kebijakan pemerintah menjadi suatu upaya untuk mendukung program perumahan dan memfasilitasi akses perumahan bagi masyarakat yang membutuhkannya.

Gambar IV. 2 Model Pengelolaan Dana FLPP



Sumber: BP Tapera

Dari model pengelolaan dana FLPP diatas dapat dijelaskan peran tiap pihak sebagai berikut:

- 1) Menteri Keuangan selaku BUN menandatangani Perjanjian Investasi dengan BP Tapera selaku OIP dalam rangka mengalokasikan dana APBN untuk program FLPP yang selanjutnya digunakan memfasilitasi pembiayaan KPR kepada MBR.
- 2) Bank Penyalur bertugas menyalurkan dana dan menerima kembali sebagian dari dana tersebut dalam bentuk pengembalian pokok dan pelunasan dipercepat dari para debitur yang bersangkutan. Sebelum dana bergulir ini disalurkan, bank penyalur akan mengenakan tarif dan menghitung hasil pengembalian yang harus dikembalikan ke Rekening Induk Bendahara Umum Negara (RIBUN).
- 3) BP Tapera sebagai badan hukum lain (BHL) yang bertugas dalam penyediaan dana murah jangka panjang melalui penyaluran FLPP untuk pembiayaan perumahan yang layak dan terjangkau bagi masyarakat.

Flowchart prosedur pengeluaran dana FLPP dalam lingkup makro merupakan proses yang melibatkan beberapa pelaksana dan peran perannya dalam proses penyaluran dana FLPP. *Flowchart* prosedur penyaluran dana FLPP secara makro terlampir dalam Lampiran III.

4.2 Kondisi Implementasi FLPP menurut Kriteria Van Meter dan Horn

Penelitian ini membahas bagaimana pelaksanaan program bantuan pemerintah, khususnya FLPP yang dilaksanakan oleh BP Tapera. Program FLPP dianalisis berdasarkan kriteria kesuksesan implementasi kebijakan publik yang dijelaskan oleh Meter dan Horn. Menurut teori tersebut, keberhasilan pelaksanaan

kebijakan publik dipengaruhi oleh 6 (enam) variabel yang menentukan keberhasilan pelaksanaan kebijakan publik, yakni standar dan tujuan kebijakan, sumber daya, karakteristik agen pelaksana, sikap atau kecenderungan, komunikasi dan koordinasi, serta lingkungan sosial, politik, dan ekonomi. Penjabaran untuk setiap variabel implementasi kebijakan publik menurut Van Meter dan Van Horn sebagai berikut:

4.2.1 Standar dan Tujuan Kebijakan

Menurut Van Meter dan Van Horn, implementasi kebijakan publik dapat berhasil apabila adanya standar dan indikator kinerja yang digunakan untuk memberikan pedoman dalam melaksanakan dan mengevaluasi kinerja program. Faktor pendukung juga dilihat dari pemahaman tujuan program BP Tapera dan bank penyalur.

Tabel IV. 1 Perbandingan Teori dengan Implementasi (Standar dan Tujuan Kebijakan)

No	Variabel	Indikator	Implementasi	Kesimpulan
1	Standar dan Tujuan Kebijakan	Standar (Peraturan perundang undangan, perjanjian kinerja, perjanjian investasi)	a. UU Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat b. PP Nomor 25 Tahun 2020 tentang Tabungan Perumahan Rakyat c. Perpres Nomor 18 Tahun 2020 tentang RPJMN d. PMK Nomor 111 Tahun 2021 tentang Pengalihan PPDPP	Program FLPP yang dilaksanakan oleh BP Tapera telah didukung berbagai peraturan perundang-undangan dan standar yang memadai. Dari sisi pemahaman tujuan program, dapat disimpulkan bahwa implementasi program FLPP telah memuat manfaat, ukuran keberhasilan serta didukung pemahaman yang baik dari internal BP Tapera
		Tujuan (manfaat, ukuran keberhasilan dan sasaran penerima)	e. Perjanjian kinerja BP Tapera dan Kementerian Keuangan f. Perjanjian investasi BP Tapera dan Kementerian Keuangan	

Sumber: diolah penulis

Sesuai amanat Peraturan Menteri Keuangan Nomor 111 Tahun 2021, program FLPP yang dikelola oleh BLU PPDPP dialihkan ke BP Tapera paling lambat 2021. Pengalihan ini bertujuan untuk mengoptimalkan penyelenggaraan program pembiayaan perumahan di Indonesia. Adanya permasalahan *backlog* perumahan menegaskan pentingnya peran pemerintah dalam mengatasi kepemilikan rumah layak huni kepada MBR.

Upaya pemerintah terus dilakukan dalam penyediaan perumahan yang memadai bagi MBR untuk mengurangi kesenjangan (Yahya, et.al,2023). Namun jumlah perumahan yang disediakan belum sebanding dengan tingkat pertumbuhan penduduk. Skema FLPP menanggulangi permasalahan akses MBR terhadap pembiayaan perumahan dari sektor perbankan konvensional. Dukungan program FLPP bermanfaat untuk meningkatkan kesejahteraan dan kepemilikan rumah bagi seluruh MBR yang sejalan dengan tujuan pemerintah. Direktur Pembiayaan Perumahan BP Tapera, Hari Sundjojo mengungkapkan bahwa pentingnya program FLPP adalah sebagai berikut: “Amanat UUD 1945 yang menyatakan bahwa setiap warga negara berhak untuk memiliki kehidupan layak dan lingkungan yang baik.” Prinsip ini menunjukkan komitmen konstitusional untuk melindungi kesejahteraan dan hak asasi setiap warga negara. Selain itu, adanya program FLPP juga berguna menjaga keberlanjutan penyediaan rumah untuk generasi mendatang.

Penyelenggaraan FLPP mencakup peningkatan akses pembiayaan perumahan, optimalisasi dana dan imbal hasil, serta rencana pengelolaan yang disusun berdasarkan RPJMN dan APBN. Program FLPP menjadi alat pemerintah untuk mengatasi kendala keuangan dalam kepemilikan rumah yang selama ini

menjadi hambatan bagi MBR. Hal ini sebagaimana diungkapkan oleh Kepala Divisi Pengelolaan Investasi Pemerintah BP Tapera, Rondi Pramuda Padang sebagai berikut: “Adanya program FLPP dapat mendukung pembangunan perumahan dan kesejahteraan sosial ekonomi.” Keberadaan program FLPP dapat memberikan dukungan yang signifikan terhadap pembangunan perumahan serta kesejahteraan sosial dan ekonomi.

Perpres Nomor 18 Tahun 2020 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) dijelaskan bahwa kebijakan program FLPP merupakan langkah konkret pemerintah dalam memenuhi kebutuhan perumahan MBR dan berkontribusi pada peningkatan kesejahteraan sosial ekonomi. Dukungan pemerintah dan pengelolaan FLPP yang optimal dapat memberikan dampak positif terhadap kesejahteraan masyarakat dan perkembangan sektor perumahan di Indonesia. Kebijakan subsidi bidang perumahan dari pemerintah berguna untuk memastikan MBR dapat memiliki akses terhadap perumahan (Cahyani, et.al, 2023). Penyediaan sumber dana murah jangka panjang akan mendukung pembiayaan perumahan yang terjangkau bagi MBR.

Upaya mewujudkan pengelolaan investasi pemerintah pada BP Tapera yang efektif, transparan, akuntabel, dan berorientasi pada hasil maka diperlukan penetapan sejumlah indikator kinerja utama. Indikator-indikator dilihat dari perjanjian kinerja antara BP Tapera dan Kementerian Keuangan. Perjanjian ini bertujuan untuk memberikan dampak positif pada pemenuhan kebutuhan perumahan bagi MBR dan hasil yang optimal dalam pengelolaan investasi pemerintah. Indikator pertama adalah fokus pada pelayanan prima yang meningkat,

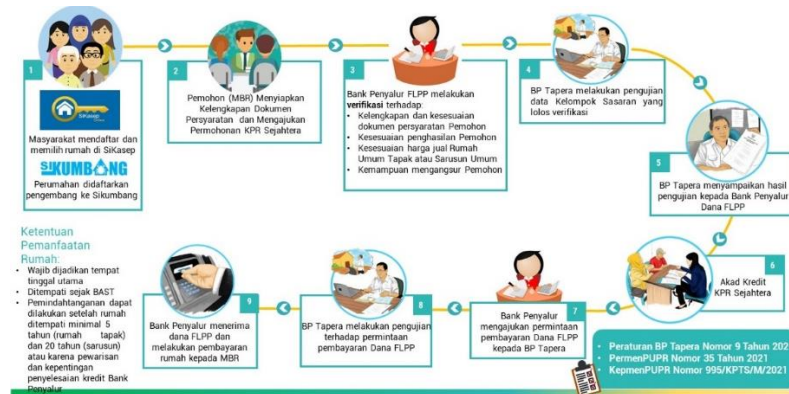
diukur dengan persentase realisasi jumlah pembiayaan KPR FLPP kepada MBR, indeks tingkat keterhunian KPR FLPP oleh MBR, serta indeks hasil tindak lanjut atas rumah KPR FLPP yang tidak dihuni. Kedua, terdapat target peningkatan akuntabilitas pengelolaan dana FLPP yang berkesinambungan. Hal ini diukur melalui persentase pelaksanaan rekonsiliasi dengan bank penyalur secara tepat waktu, dan persentase penyelesaian tindak lanjut temuan auditor juga secara tepat waktu.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Tabungan Perumahan Rakyat, dana tapera yang bersumber dari dana lainnya yang sah antara lain berupa dana FLPP yang merupakan tabungan Pemerintah pada BP Tapera. Selain dari perjanjian kinerja, hubungan antara BP Tapera dengan Kementerian Keuangan juga ditujukan pada perjanjian investasi. Perjanjian ini bertujuan untuk optimalisasi dana FLPP sehingga dapat menyediakan dana murah jangka panjang yang berkelanjutan untuk mendapatkan hunian yang layak dan terjangkau bagi MBR. Bentuk investasi adalah pinjaman dalam bentuk dana bergulir dan penempatan dana dalam bentuk investasi yang likuid dan berisiko rendah.

Segmen penyaluran perumahan menyasar kelompok sasaran yang termasuk kategori MBR dan penentuan rumah sehingga harus mendaftar melalui aplikasi Sikasep dan bagi pengembang menawarkan propertinya dalam program FLPP terintegrasi melalui *website* Sikumbang. Keterkaitan kedua program ini akan mendukung pelaksanaan program FLPP yang lebih terintegrasi dan terencana.

Implementasi program FLPP memerlukan sejumlah langkah mekanisme yang meliputi proses dan integrasi data maupun aplikasi yang terstruktur.

Gambar IV. 3 Mekanisme KPR FLPP



Sumber: Direktorat Pelaksanaan Pembiayaan Perumahan

Sumber dana FLPP terdiri dari 2 (dua) jenis yaitu DIPA dan pembayaran pelunasan pokok dari debitur, yang juga dapat dipercepat. Pada awalnya, seluruh dana dari DIPA dialokasikan dan disalurkan ke bank-bank penyalur yang bertugas dalam menyediakan pembiayaan melalui Program FLPP. Setiap tahunnya, dana dari DIPA tersebut diputar kembali dalam bentuk pelunasan pokok dari para debitur. Dana tersebut kemudian diperuntukkan untuk disalurkan kembali pada bulan berjalan untuk pembiayaan perumahan.

Pemenuhan hak atas perumahan yang layak terjadi perbedaan dalam ketidakmampuan ekonomi masyarakat sehingga mengakibatkan daya beli yang rendah atau bahkan tidak ada. Segmentasi masyarakat berdasarkan kemampuan untuk memiliki atau membeli rumah memperlihatkan perbedaan yang mencolok antara kelas sosial dan ekonomi. Direktur Pembiayaan Perumahan BP Tapera, Hari Sundjojo mengungkapkan sasaran program FLPP adalah sebagai berikut:

“Klasifikasi masyarakat terbagi menjadi 4, yakni masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), masyarakat berpenghasilan tengah (MBT), masyarakat berpenghasilan atas (MBA), dan masyarakat miskin. BP Tapera berperan dalam menangani permasalahan perumahan bagi MBR yang memiliki penghasilan di bawah 7/8 juta, sementara untuk masyarakat miskin, pemerintah perlu melakukan intervensi langsung dengan menyediakan tempat tinggal layak tanpa memperhitungkan keuntungan.”

Program FLPP dapat dirancang dan disesuaikan agar dapat memberikan dukungan yang sesuai dan efektif kepada setiap segmen penerima manfaat. Segmentasi FLPP dilakukan dengan mempertimbangkan karakteristik dan kebijakan penerima manfaat. Hal ini didasari pada perbedaan struktur penghasilan, kebijakan perumahan, dan karakteristik pekerjaan. Masyarakat kelas menengah ke bawah yang memiliki keterbatasan ekonomi membutuhkan solusi perumahan berupa rumah sederhana, semi permanen, dan dapat diakses melalui sistem pembayaran cicilan (Waha & Sondakh, 2014).

4.2.2 Sumber Daya

Implementasi kebijakan agar dapat berjalan dan beroperasi dengan baik harus memiliki sumber daya yang memadai. Hasil penelitian menunjukkan sumber daya dalam pengelolaan program FLPP terbagi menjadi 3 (tiga) aspek utama, yaitu Sumber Daya Manusia (SDM), sumber daya finansial, dan sumber daya waktu. Berdasarkan implementasi yang telah dijalankan dapat disimpulkan bahwa program FLPP telah didukung oleh sumber daya yang memadai. Perbandingan kondisi implementasi dengan teori sebagai berikut:

Tabel IV. 2 Perbandingan Teori dengan Implementasi (Sumber Daya)

No	Variabel	Indikator	Implementasi	Kesimpulan
1	Sumber Daya	Sumber Daya Manusia (pengelolaan SDM)	a. Pelatihan dan peningkatan kapasitas pegawai	Program FLPP yang dilaksanakan oleh BP Tapera telah didukung oleh pengelolaan SDM

No	Variabel	Indikator	Implementasi	Kesimpulan
			b. Latar belakang dan <i>basic skill</i> SDM sebelumnya dari BLU PPDPP c. Asesmen kompetensi dan konsultasi dengan pihak ketiga	yang memadai dengan adanya pelatihan digital dan telah ada <i>basic skill</i> pegawai, namun dalam perkembangannya diperlukan upaya pengembangan lebih lanjut. Sementara itu, secara finansial, penganggaran melibatkan Kementerian Keuangan dan disusun dengan prosedur yang jelas serta realisasi yang tepat sesuai target. Pengelolaan waktu membutuhkan
		Sumber Daya Finansial (pengelolaan finansial)	a. Perencanaan dan penganggaran antara BP Tapera dengan Direktorat SMI b. Penyusunan indikator kebutuhan dana (IKD) c. Kinerja penyaluran tahunan KPR sejahtera	kecermatan dalam mengoptimalkan imbal hasil dari dana FLPP. Secara keseluruhan implementasi program telah sesuai dengan indikator pada variabel sumber daya Teori Van Meter dan Van Horn
		Sumber Daya Waktu (pengelolaan waktu)	a. Capaian target penyaluran tahunan b. Manajemen waktu antara penyaluran dan pengelolaan investasi	

Sumber: diolah penulis

4.2.2.1 Sumber Daya Manusia (SDM)

Pengembangan SDM yang terlibat dalam program FLPP masih berada pada tahap awal penerapannya. Upaya terus dilakukan untuk memetakan pegawai yang belum mencapai kompetensi sesuai standar yang ditetapkan, dan bagi pegawai yang masih di bawah standar, diberikan pelatihan tambahan guna meningkatkan kemampuan. Hal ini didukung oleh pernyataan Kepala Divisi Pengelolaan Investasi Pemerintah BP Tapera, Rondi Pramuda Padang sebagai berikut: “Upaya pengembangan SDM telah dimulai dalam program ini untuk meningkatkan kapasitas pegawai.”

Evaluasi pengembangan SDM terus berjalan dan membutuhkan waktu dalam mencapai kematangan dikarenakan program ini cukup kompleks dan

dilakukan secara komprehensif. Penilaian dari hasil evaluasi kinerja SDM melibatkan konsultan eksternal yang dilakukan setiap dua tahun sekali. Tindakan ini menunjukkan bahwa upaya pengembangan SDM sudah dimulai meskipun masih dibutuhkan bantuan pihak luar sebagai konsultan untuk evaluasi kinerja.

Dari latar belakang SDM, para pelaksana program FLPP mayoritas pegawai berasal dari PPDPP yang telah memiliki pengalaman dan pemahaman dalam mengelola sistem untuk menjalankan mekanisme penyaluran dana. SDM dihadapkan pada kinerja yang tepat karena berhubungan dengan proses verifikasi dan penentuan kelayakan penerima manfaat FLPP. Pengelolaan SDM menjadi fokus utama dengan menerapkan pemantauan kualitas yang dilaksanakan oleh bagian *human control*. Asesmen secara berkala dan sesi konsultasi dimanfaatkan untuk merumuskan kamus kompetensi baru. Kamus kompetensi menjadi daftar keterampilan yang diinginkan untuk dimiliki oleh pegawai mulai dari kompetensi berpikir (*thinking*), bekerja (*working*), dan berhubungan dengan orang lain (*relating/managing others*).

BP Tapera didukung dengan pengelolaan SDM yang efisien dan berbasis sistem sehingga dapat meningkatkan kualitas pelayanan kepada masyarakat. Peningkatan kapasitas SDM yang terlibat dilaksanakan dengan berbagai jenis pelatihan. Salah satunya yaitu pelatihan digital yang berguna untuk mentransformasi layanan dari metode tradisional menjadi modern melalui *Tapera Digital Service*. Pelatihan ini dapat memastikan implementasi yang optimal, memahami dan menerapkan perubahan serta menggunakan teknologi efisien dalam melayani masyarakat.

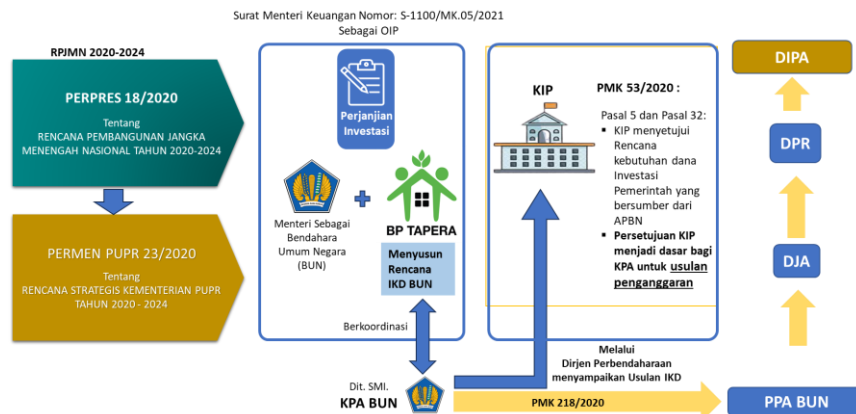
Pelatihan SDM diberikan untuk meningkatkan kapasitas dan kompetensi pegawai. Hal ini didukung oleh pernyataan Plt Direktur Treasuri dan Investasi, Nurullah yang menyampaikan manfaat dari pelatihan SDM sebagai berikut: “Memperkenalkan konsep-konsep dasar investasi kepada para pelaksana sehingga memungkinkan mereka untuk membaca kondisi investasi secara lebih komprehensif.” Pengembangan SDM lainnya dilakukan dengan memberikan pelatihan investasi dasar kepada pelaksana. Pelatihan ini bertujuan untuk mengenalkan konsep dasar investasi agar pegawai dapat membaca kondisi investasi secara holistik. Dengan pemahaman yang lebih baik tentang data mikroekonomi dan dampak investasi yang harapannya SDM dapat optimal dalam menggunakan dana FLPP dengan mempertimbangkan imbal hasil yang diharapkan.

4.2.2.2 Sumber Daya Finansial

Perencanaan anggaran dilakukan oleh BP Tapera yang berkoordinasi dengan Direktorat SMI untuk merumuskan anggaran yang sesuai dengan kebutuhan perumahan dan memastikan pencapaian kinerja yang optimal. BP Tapera memulai proses dengan menyusun usulan Indikasi Kebutuhan Dana (IKD) dengan analisis mendalam untuk menilai kondisi perumahan dan menentukan besarnya pembiayaan yang diperlukan. Selanjutnya, Direktorat SMI mengevaluasi IKD usulan dari BP Tapera untuk tahun tertentu ($t-1$). IKD menjadi landasan evaluasi kinerja dan pencapaian tujuan dalam perencanaan anggaran. Hasil evaluasi dari Direktorat SMI menjadi pedoman dalam perencanaan anggaran tahun berikutnya. Kolaborasi antara BP Tapera dan Direktorat SMI memastikan bahwa alokasi dana FLPP dapat

disesuaikan dengan kebutuhan yang sesuai serta mencapai hasil yang optimal dalam mendukung program perumahan bagi masyarakat yang membutuhkan

Gambar IV. 4 Proses Perencanaan dan Penganggaran Dana FLPP



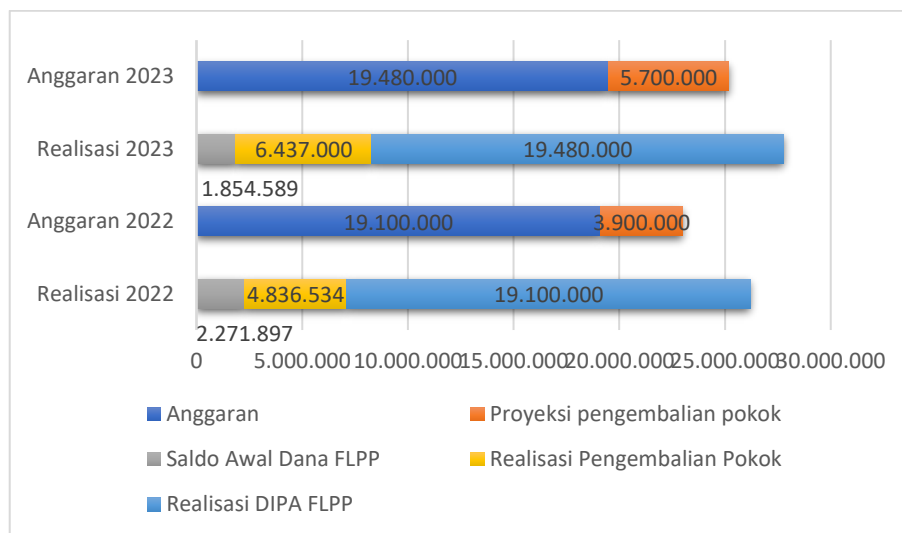
Sumber: Direktorat Treasuri dan Investasi

Usulan IKD dibahas dalam Komite Investasi Pemerintah (KIP) untuk mengevaluasi kesesuaian usulan dengan prioritas nasional sehingga dapat memastikan setiap anggaran telah sesuai dengan kebijakan yang ditetapkan. IKD disepakati dan diajukan ke PPA BUN DJKN setelah melalui tahap pembahasan di KIP sehingga dapat diberikan persetujuan dan dukungan terhadap kebutuhan anggaran tahunan. Kepala Seksi Analisis dan Pengembangan Investasi Pemda/BUMD, Direktorat SMI, Naufal Duadi menyampaikan faktor yang dipertimbangkan dalam IKD sebagai berikut: “Penentuan IKD mempertimbangkan faktor seperti target RPJMN, harga rata-rata rumah, dan kondisi-kondisi khusus yang perlu diperhatikan, seperti aspek legal dan ekonomi yang diatur oleh PMK.”

Kebutuhan finansial disusun dengan memperhatikan target penyaluran yang ingin dicapai dalam menjalankan program FLPP. Selanjutnya, proyeksi dana program FLPP didasarkan pada DIPA, pelunasan pokok debitur, dan asumsi

percepatan pelunasan. FLPP yang bersumber APBN telah sesuai dengan yang direncanakan (Mangeswuri, 2016). Target RPJMN diperhitungkan untuk menentukan IKD dalam penyaluran dana yang relevan.

Grafik IV. 1 Kinerja KPR Sejahtera Tahun 2022 s.d 2023



Sumber: Diolah dari Laporan Kinerja FLPP

Program FLPP telah mengalami fluktuasi perkembangan setiap tahunnya. Realisasi pada saldo awal dana FLPP tahun 2023 mengalami penurunan dari 2.271.897 menjadi 1.854.589 pada tahun 2022, sementara realisasi pengembalian pokok meningkat dari 4.836.534 menjadi 6.437.000 dan melebihi proyeksi pengembalian pokok yaitu sebesar 5.700.000. Total realisasi pada akhirnya mencapai 27.771.589, melampaui anggaran sebesar 25.180.000.

4.2.2.3 Sumber Daya Waktu

Sumber daya waktu menjadi elemen kritis menjalankan program FLPP. Selama tahun 2022 dan 2023, waktu yang dibutuhkan dalam menyelesaikan target penyaluran adalah kurang dari 12 bulan. Keberhasilan mencapai target penyaluran menunjukkan minat masyarakat sangat tinggi yang disertai dengan kerja sama yang

kuat dengan bank penyalur dan pengembang. Alokasi waktu yang tersedia membutuhkan respon cepat sehingga proses pendaftaran, persetujuan serta kerja sama dapat berjalan dengan cepat. Kepala Divisi Pengelolaan Investasi Pemerintah BP Tapera, Rondi Pramuda Padang yang menjelaskan awal mula penyaluran FLPP sebagai berikut: “Izin penyaluran dari komite investasi pemerintah atau Dirjen Perbendaharaan diterbitkan pada tanggal 23 Februari. Kami telah memulai penyaluran sejak tanggal 24 Februari setelah menerima surat izin pada malam sebelumnya, di antara waktu sore dan malam.” Keputusan untuk memulai penyaluran menunjukkan kesiapan dan keterlibatan yang tinggi dalam menjalankan program FLPP. Hal ini dapat diartikan sebagai upaya untuk memaksimalkan waktu dan mempercepat proses penyaluran dan memanfaatkan peluang yang ada.

Rencana nilai imbal hasil dari dana FLPP yang akan disetorkan sebesar 390 miliar membutuhkan waktu yang efisien dalam pengelolaan dan penyaluran pembiayaan. Realisasi ini mencakup realisasi pendapatan dari dana yang sudah digulirkan dan yang belum digulirkan. Hal ini didukung dengan pernyataan Nurullah, Plt. Direktur Tresuri dan Investasi BP Tapera sebagai berikut: “Program FLPP juga diharapkan memberikan imbal hasil atau ROI yang diukur sebagai bagian dari investasi pemerintah. Capaian ROI ini juga menjadi salah satu indikator keberhasilan program yang diharapkan oleh BP Tapera.” BP Tapera tidak hanya mengukur keberhasilan program FLPP dari segi pelaksanaan dan penyaluran dana, tetapi juga dari perspektif hasil investasi yang diperoleh. Keberhasilan dalam mencapai *Return on Investment* (ROI) yang diharapkan akan menjadi bukti bahwa program FLPP tidak hanya efektif dalam mendukung perumahan, tetapi juga

memberikan nilai tambah yang diukur secara finansial sesuai dengan tujuan investasi pemerintah. Manajemen sumber daya waktu terlihat dalam penyaluran dana sesuai kebutuhan MBR dan target nilai imbal hasil dari dana FLPP yang menyesuaikan kebutuhan MBR dengan memperhatikan pada akurasi dan kesesuaian penggunaan dana.

4.2.3 Karakteristik Agen Pelaksana

Van Meter dan Van Horn menyatakan bahwa sifat agen pelaksana dapat dilihat dari struktur formal organisasi dan personelnya. Penilaian kapasitas organisasi memperhatikan beberapa karakteristik yang relevan termasuk kompetensi dan jumlah personel dalam organisasi, tingkat kendali hierarki terhadap keputusan di unit organisasi dan hubungan formal dengan pembuat kebijakan.

Tabel IV. 3 Perbandingan Teori dengan Implementasi (Karakteristik Agen Pelaksana)

No	Variabel	Indikator	Implementasi	Kesimpulan
1	Karakteristik Agen Pelaksana	Kapasitas dan Ukuran Personil (hubungan pihak internal dan mekanisme penyelenggaraan program)	a. Kolaborasi 3 (tiga) direktorat penyelenggara FLPP b. Penyusunan rencana kerja pengelolaan dana FLPP	Kapasitas dan ukuran personel berhubungan kolaborasi direktorat penyelenggara program FLPP dan adanya penyusunan rencana kerja. Sementara itu, tingkat kendali telah diperkuat dengan adanya peraturan dan prosedur operasional BP Tapera. Selanjutnya hubungan dengan organisasi formal telah
		Tingkat Kendali Hirarkis Atas Keputusan (peraturan struktur organisasi dan operasional program)	a. Peraturan Komisioner BP Tapera Nomor 1 tahun 2023 tentang Organisasi Dan Tata Kelola BP Tapera b. Buku prosedur operasional (BPO) BP Tapera	
		Hubungan dengan organisasi formal (peraturan kerja sama, pihak yang terlibat)	a. Peraturan BP Tapera Nomor 3 Tahun 2021 tentang penunjukan bank penyalur b. Pengembang menjadi sisi penyedia (<i>supply side</i>) c. Universitas Indonesia menyusun kajian analisis dampak program FLPP	

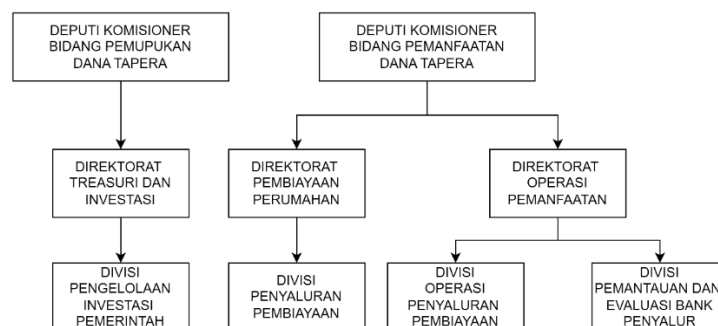
No	Variabel	Indikator	Implementasi	Kesimpulan
			d. Otoritas Jasa Keuangan (OJK) mengawasi kesehatan dan kinerja bank penyalur e. Pemerintah Daerah (Pemda) menentukan persyaratan teknis rumah yang layak FLPP	memadai sehingga implementasi telah sesuai dengan Teori Van Meter dan Van Horn

Sumber: diolah penulis

4.2.3.1 Kapasitas dan Ukuran Personil

Kolaborasi dan kerja sama dengan melibatkan berbagai pihak menjadi kunci utama dalam menjamin kelancaran dan kesuksesan program FLPP. Implementasi program FLPP di internal BP Tapera melibatkan 3 (tiga) direktorat yang memiliki keterkaitan dan hubungan antara lain Direktorat Tresuri dan Investasi, Direktorat Pembiayaan Perumahan dan Direktorat Operasi Pemanfaatan.

Gambar IV. 5 Pihak Pihak Pengelola Program FLPP



Sumber: Diolah dari BP Tapera

Direktorat Tresuri dan Investasi yang menangani program FLPP adalah Divisi Pengelolaan Investasi Pemerintah yang berperan dalam pengelolaan keuangan dan dana investasi pemerintah, meliputi menyusun rencana strategis bisnis pengelolaan dana, rekonsiliasi posisi pembiayaan perumahan, pembayaran tagihan lembaga keuangan terkait program pembiayaan perumahan. Divisi di Direktorat Pembiayaan Perumahan yang bertugas dalam program FLPP adalah

Divisi Penyaluran Pembiayaan. Divisi ini berperan membina hubungan dengan bank atau pengembang. Sementara itu, dukungan dari Direktorat Operasi Pemanfaatan dengan divisi yang terlibat program FLPP adalah Divisi Operasi Penyaluran Pembiayaan dan Divisi Pemantauan dan Evaluasi Bank Penyalur. Direktorat ini berperan dalam mengelola kegiatan operasional pembiayaan meliputi penyaluran dana manfaat untuk peserta dan pengembalian dana manfaat oleh bank penyalur, melaksanakan kegiatan verifikasi, evaluasi, dan penyusunan laporan pembiayaan perumahan dan performa pengembalian dana.

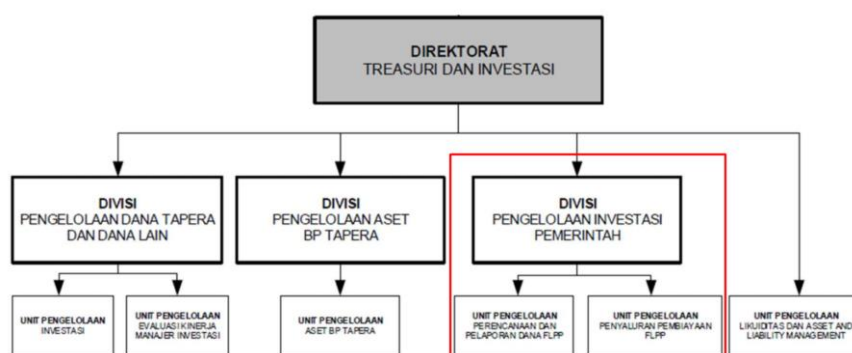
BP Tapera memiliki rencana rencana kerja pengelolaan dana FLPP seperti strategi pengelolaan dana dan penetapan target serta indikator kinerja. Strategi pengelolaan dana berfokus pada efisiensi dan optimalisasi penggunaan sumber daya keuangan. Sementara itu, penetapan target dan indikator kinerja yang jelas untuk mengukur keberhasilan program FLPP. Risiko perlu dikelola secara hati-hati dalam pengelolaan dana termasuk risiko investasi dan risiko penyaluran pembiayaan. Selain itu, perlu dilakukan pemantauan dan evaluasi secara berkala terhadap kinerja program, termasuk penilaian terhadap dampak sosial dan ekonomi yang dihasilkan. *Flowchart* prosedur penyusunan rencana kerja pengelolaan dana FLPP sebagaimana pada Lampiran IV.

4.2.3.2 Tingkat Kendali Hirarkis Atas Keputusan

Struktur formal di BP Tapera dapat dievaluasi dengan mempertimbangkan kerangka organisasi yang ada. Saat ini, manajemen FLPP di BP Tapera dijalankan oleh sejumlah direktur dan kepala divisi yang saling bekerja sama dan kolaboratif. Namun, terdapat direktur kosong dan sementara diberikan kepada pelaksana harian

dalam pelaksanaannya yang berpotensi mengakibatkan rangkap jabatan dan penambahan beban kerja kepada pegawai tertentu. Selain itu, terdapat direktorat yang tidak dipimpin oleh direktur sehingga laporan hasil kinerja langsung disampaikan kepada komisioner dan tidak melalui proses penjenjangan dari divisi ke direktur. Berdasarkan kondisi jumlah pegawai yang tersedia dan kualifikasi yang dimiliki sebenarnya memungkinkan diisi oleh pegawai untuk mengisi kekosongan jabatan direktur. Jabatan direktur operasi pemanfaatan yang kosong sejak bergabungnya PPDPP ke BP Tapera dan posisi Direktur Treasuri dan Investasi yang saat ini dijabat oleh pelaksana tugas (Plt) sejak Agustus 2023. Adanya kekosongan jabatan berpengaruh terhadap kinerja karena penanganan tugas-tugas berpotensi tidak dapat dilakukan secara optimal. Pengisian kekosongan jabatan penting dilakukan agar struktur organisasi dapat berfungsi dengan lebih efektif dan efisien, serta memastikan bahwa tujuan dan kegiatan BP Tapera dapat dilaksanakan dengan maksimal.

Gambar IV. 6 Struktur Organisasi Pengelolaan FLPP



Sumber: Buku Prosedur Operasional BP Tapera

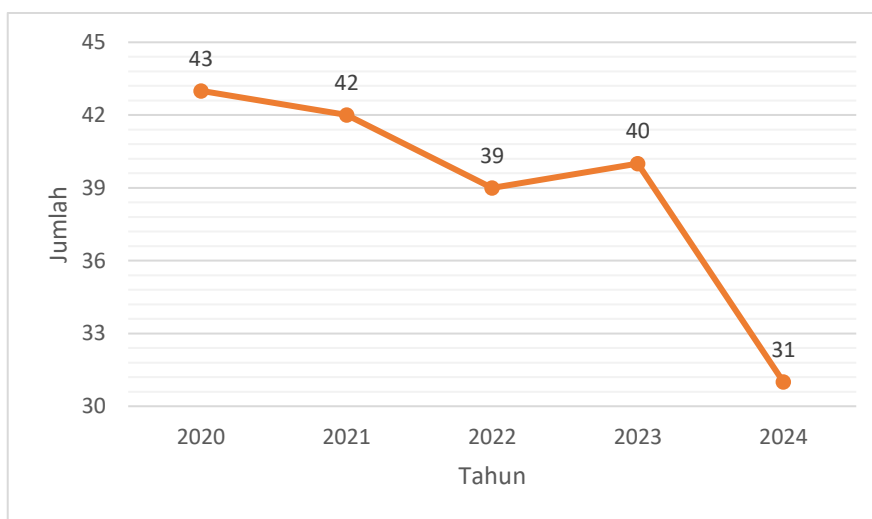
Berdasarkan Peraturan Komisioner BP Tapera Nomor 1 tahun 2023 tentang organisasi dan tata BP Tapera, Direktorat Tresuri dan Investasi berfungsi

menyelenggarakan perencanaan dan koordinasi pelaksanaan tugas, serta perumusan dan pelaksanaan kebijakan terkait dengan treasury dan investasi dana Tapera serta pengelolaan dana investasi pemerintah. Divisi pengelolaan dana FLPP mempunyai fungsi merencanakan, mengatur, mengawasi, dan menyusun rekomendasi atas seluruh kegiatan terkait dengan pengelolaan keuangan dan investasi pemerintah. Unit Pengelolaan Penyaluran Pembiayaan (UPPP) FLPP bertugas untuk memverifikasi data rekonsiliasi pembiayaan penyaluran dana FLPP, data imbal hasil guna penyerahan jasa pengelolaan dana FLPP ke RIBUN, mengelola dana FLPP, memantau pelaksanaan penagihan angsuran terkait program pembiayaan perumahan dana FLPP.

4.2.3.3 Hubungan dengan Organisasi Formal

Program FLPP merupakan kebijakan pemerintah yang melibatkan 2 (dua) agen pelaksana utama untuk mengatasi masalah perumahan di masyarakat. Kerja sama antara BP Tapera dan bank penyalur sangat penting untuk keberhasilan program FLPP. BP Tapera memiliki tanggung jawab utama dalam perencanaan, pengelolaan, dan penyaluran dana FLPP kepada masyarakat yang memenuhi syarat. Sementara itu, bank penyalur berperan sebagai perantara dalam memberikan pembiayaan FLPP kepada penerima manfaat. Kolaborasi agen pelaksana memastikan bahwa bantuan perumahan FLPP dapat diberikan kepada masyarakat yang membutuhkan secara efektif dan efisien.

Grafik IV. 2 Perkembangan Jumlah Bank Penyalur FLPP Tahun 2020 sd 2024



Sumber: Diolah dari Perjanjian Kerja Sama BP Tapera

Selama tahun 2020 hingga 2024, partisipasi bank penyalur sebagai mitra dalam pelaksanaan program FLPP menunjukkan dinamika yang cenderung kuantitas bank menurun. Pada tahun 2020, terdapat 43 bank penyalur yang berpartisipasi namun mengalami penurunan bertahap hingga mencapai 31 bank di tahun 2024. Penurunan ini dapat disebabkan oleh berbagai faktor, termasuk kemungkinan perubahan regulasi atau kondisi ekonomi yang memengaruhi keterlibatan bank dalam program FLPP. Nurullah Plt. Direktur Tresuri dan Investasi BP Tapera menjelaskan ketertarikan bank penyalur sebagai berikut:

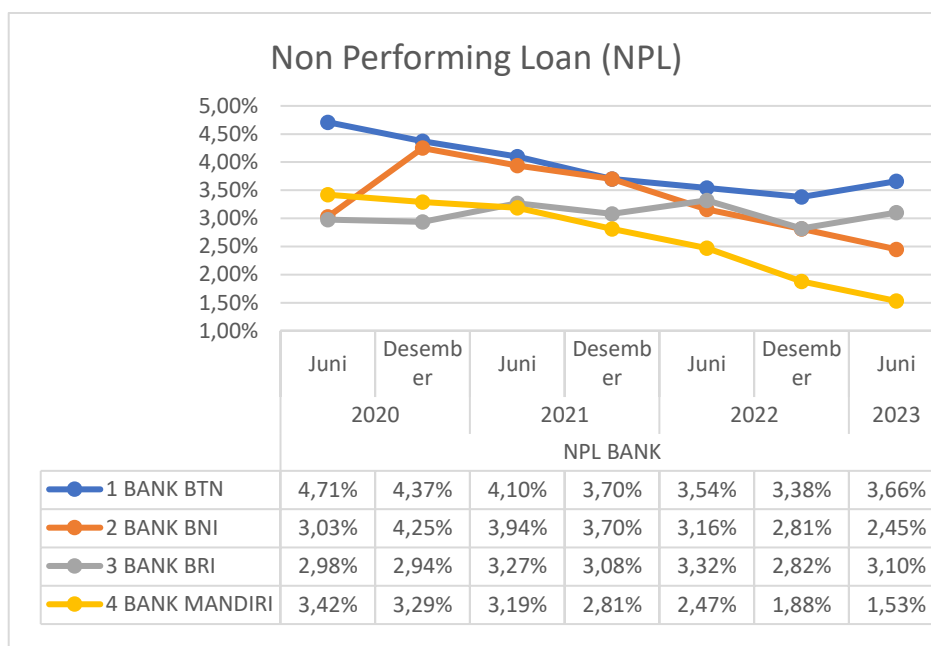
“Terdapat simbiosis mutualisme saling menguntungkan dalam kaitannya dengan bank penyalur. Bank penyalur menjadi pihak yang menyalurkan dana FLPP, dan sebaliknya, bank penyalur memperoleh keuntungan dengan meningkatkan jumlah nasabahnya melalui program FLPP. Kerja sama dengan bank penyalur penting dalam menjalankan program.”

Bank penyalur yang telah memenuhi persyaratan berperan sebagai entitas yang menyalurkan dana FLPP kepada masyarakat. Keuntungan yang diperoleh dari bank penyalur adalah portofolio nasabah meningkat melalui penyediaan

pembiayaan perumahan melalui FLPP. Sementara itu, BP Tapera juga memperoleh dukungan dari bank penyalur untuk menyebarkan manfaat program FLPP kepada lebih banyak masyarakat.

Sesuai dengan Peraturan BP Tapera Nomor 3 Tahun 2021 tentang penunjukan bank penyalur, BP Tapera telah menetapkan standar yang ketat untuk memastikan bank penyalur harus memenuhi syarat-syarat dalam menjalankan fungsi penyaluran pembiayaan perumahan. Persyaratannya antara lain pemenuhan izin usaha sesuai dengan peraturan perundang-undangan, memiliki peringkat komposit tingkat kesehatan bank dengan nilai minimum 3 sesuai ketentuan hukum, serta memiliki infrastruktur pengelolaan penyaluran pembiayaan perumahan yang mencakup struktur organisasi, dukungan teknologi informasi, pedoman kerja, kebijakan, perjanjian tingkat layanan, dan diutamakan memiliki jaringan pelayanan yang memadai di tingkat pusat, provinsi, dan/atau kabupaten/kota.

Bank penyalur mempertimbangkan rasio keuangan perbankan seperti *Capital Adequacy Ratio* (CAR) yang menunjukkan kemampuan bank untuk menanggung risiko dengan modal yang mencukupi, *Non Performing Loan* (NPL) yang mengukur tingkat kredit yang gagal dibandingkan dengan total kredit yang diberikan oleh bank, *Return Of Equity* (ROE) yang menggambarkan tingkat keuntungan yang diperoleh bank dari modal yang diinvestasikan oleh pemegang saham, dan *Loan to Deposit Ratio* (LDR) mencerminkan rasio antara jumlah pinjaman yang diberikan oleh bank dengan simpanan yang diterimanya dari nasabah. Penilaian rasio keuangan akan digunakan dalam proses penilaian kelayakan dan kesehatan bank penyalur.

Grafik IV. 3 *Non Performing Loan (NPL)* Bank Penyalur Himbara

Sumber: Diolah dari OJK

Perubahan tren *Non-Performing Loan (NPL)* Bank BTN, Bank BNI, Bank BRI, dan Bank Mandiri dari Juni 2020 hingga Juni 2023 menurun tiap periode. Hal ini mencerminkan ketahanan perbankan terhadap potensi risiko kredit dan kesiapan dalam mengelola portofolio kredit dengan hati-hati. Bank Mandiri mengalami penurunan yang cukup signifikan sedangkan bank lainnya juga menunjukkan stabilitas dan kecenderungan penurunan NPL yang relatif kecil. Selain memperhatikan rasio perbankan, calon bank penyalur juga diwajibkan memiliki rencana penyaluran yang sudah tercantum dalam rencana bisnis. Bank penyalur dapat berasal dari bank umum konvensional, bank umum syariah dan/atau unit usaha syariah milik bank umum konvensional.

Organisasi formal yang turut berperan dalam melaksanakan program FLPP adalah asosiasi pengembang, Universitas Indonesia, Otoritas Jasa Keuangan (OJK)

dan Pemerintah Daerah (Pemda). Muhammad Nauval, Kepala Divisi Monitoring dan Evaluasi menjelaskan peran pengembang sebagai berikut: “Pihak pengembang yang terdaftar dan terhubung melalui sistem registrasi pengembang memungkinkan rumah yang dibangun masuk dalam program pembiayaan perumahan FLPP dan menjadi sisi penyedia (*supply side*).” Asosiasi pengembang sebagai wadah profesi dapat berperan dalam meningkatkan kualitas pembangunan perumahan yang memenuhi standar dan persyaratan pembangunan rumah yang ditetapkan oleh pemerintah. Asosiasi dapat memberlakukan sanksi apabila terjadi pelanggaran yang dilakukan oleh oknum pengembang berupa tindakan korektif untuk memastikan pembangunan telah memenuhi kriteria yang ditetapkan. Adanya pengenaan sanksi membuat asosiasi pengembang berkontribusi pada pembentukan lingkungan industri yang sehat, adil, dan profesional dan mendukung keberhasilan dan keberlanjutan program FLPP.

Selain dengan asosiasi pengembang, BP Tapera juga menjalin kerja sama dengan Universitas Indonesia khususnya Fakultas Ekonomi dan Bisnis dalam program kajian akademis untuk menganalisis secara mendalam atas dampak program FLPP khususnya indikator ekonomi dan sosial di tingkat nasional serta evaluasi menyeluruh terhadap implementasi FLPP. BP Tapera dapat memperoleh *insight-insight* yang berharga untuk mendukung perbaikan dan peningkatan keberlanjutan program pembiayaan perumahan.

Otoritas Jasa Keuangan (OJK) berperan dalam mengawasi kesehatan dan kinerja bank penyalur. Fokus yang diawasi aspek-aspek seperti kepatuhan terhadap regulasi, kelancaran proses penyaluran dana FLPP, dan evaluasi kinerja keuangan

dan operasional bank penyalur. OJK memastikan kesehatan dan keamanan bank penyalur yang berdampak pada kelancaran serta keberlanjutan dari program pembiayaan perumahan.

Pemerintah Daerah (Pemda) berperan dalam menentukan persyaratan teknis rumah yang layak FLPP. Persyaratan ini mencakup aspek kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), serta kewajiban memiliki sertifikat dan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). Persyaratan program FLPP, salah satunya adalah rumah yang akan dibiayai harus memenuhi semua ketentuan teknis yang ditetapkan oleh Pemda.

4.2.4 Sikap atau Kecenderungan

Hasil observasi menunjukkan bahwa BP Tapera dalam menjalankan program FLPP mendapatkan respon positif dari berbagai pihak seperti bank penyalur dan pengembang perumahan. Hal ini didasari banyaknya minat dari masyarakat atas perumahan layak yang terjangkau. Hanik (2018) menjelaskan bahwa pembiayaan KPR Sejahtera berpengaruh signifikan terhadap minat MBR. Program FLPP memberikan peluang untuk meningkatkan perekonomian dan kualitas hidup masyarakat. BP Tapera selaku pengelola program FLPP mengimplementasi Nawacita Presiden Joko Widodo tentang perumahan layak sebagai berikut: “Meningkatkan kualitas hidup manusia Indonesia, yang diimplementasikan dalam bentuk menyediakan rumah yang layak bagi masyarakat melalui Program Sejuta Rumah.” Implementasi program perumahan melibatkan kolaborasi lintas sektor pemerintah dan lembaga keuangan untuk menyediakan perumahan layak. Sesuai dengan visi Presiden Joko Widodo untuk meningkatkan

kualitas hidup masyarakat Indonesia melalui PSR. Perbandingan teori dengan implementasi pada variabel sikap atau kecenderungan pada Lampiran V.

4.2.4.1 Sikap Internal

Sikap internal BP Tapera sangat berpengaruh dalam pencapaian tujuan yang diinginkan. Kontrak kinerja antara BP Tapera dengan Kementerian Keuangan menjadi landasan penting untuk memantau pelaksanaan program, memberikan kerangka kerja dan menawarkan solusi perbaikan atas hambatan. Berdasarkan hasil observasi diketahui bahwa kontrak kinerja antara BP Tapera dengan Kementerian Keuangan telah disepakati pada bulan Februari yang di dalamnya memuat indikator kinerja utama yang harus dicapai BP Tapera serta kesediaan untuk dilakukan evaluasi atas capaian kinerja yang telah dijalankan. Perjanjian kinerja mewujudkan pengelolaan investasi pemerintah pada BP Tapera yang efektif, transparan, akuntabel, serta berorientasi pada hasil.

Berdasarkan surat Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor S-1100/MK.05/2021 tanggal 06 Desember 2021 Menteri Keuangan Republik Indonesia telah menunjuk BP Tapera sebagai OIP dalam melaksanakan program FLPP. Dalam rangka pelaksanaan Investasi Pemerintah, maka perlu disusun Perjanjian Investasi antara BP Tapera dengan Kementerian Keuangan. Perjanjian ini membentuk dasar hukum yang jelas, mengatur kerja sama antara BP Tapera dan KIP serta menetapkan kewajiban dan hak masing-masing pihak dalam mendukung pembiayaan perumahan bagi MBR. Salah satu fokus utama perjanjian adalah penyaluran dana FLPP kepada MBR guna mendukung pembiayaan perumahan. Dana yang belum disalurkan akan ditempatkan dalam instrumen berjangka pendek,

khususnya deposito, dengan kewajiban bagi BP Tapera memberikan imbal hasil sebesar 0,5% kepada pemerintah. BP Tapera juga memiliki hak atas jasa pengelolaan dana FLPP, dengan batas maksimal sebesar 0,2% dari total dana yang dikelola. BP Tapera diwajibkan untuk menyampaikan laporan bulanan dan tahunan terkait pengelolaan FLPP kepada KPA Investasi Pemerintah.

Berdasarkan observasi diperoleh informasi bahwa perjanjian kerja sama (PKS) antara BP Tapera dengan bank penyalur dan asosiasi pengembang dilakukan untuk memastikan pihak terlibat berkolaborasi secara aktif dalam mencapai penyediaan rumah. Kerja sama ini mencakup beberapa aspek, yaitu pemanfaatan data mengenai penawaran dan permintaan, pengelolaan aplikasi, pelaksanaan pembangunan rumah yang memenuhi syarat, pembinaan terkait pengendalian rumah layak huni, serta pemantauan dan evaluasi secara berkala terhadap kondisi rumah yang telah dibangun.

4.2.4.2 Dukungan Pihak Lain

Ekosistem pembiayaan perumahan di Indonesia melibatkan beberapa kementerian/lembaga dan pemerintah daerah yang memiliki peran krusial. Kementerian Keuangan berperan dalam penganggaran dana perumahan dengan perumusan, penetapan, pelaksanaan, dan pengawasan kebijakan fiskal. Kementerian PUPR berperan dalam merumuskan dan melaksanakan kebijakan penyelenggaraan perumahan hingga pembiayaan infrastruktur, pekerjaan umum, dan perumahan sesuai dengan regulasi yang berlaku. Selain itu, kementerian PUPR juga berperan dalam mengkoordinasikan *stakeholder* pada ekosistem perumahan subsidi guna penyediaan dan pembiayaan rumah subsidi.

Kesuksesan pelaksanaan program FLPP tidak hanya ditentukan oleh BP Tapera, Kementerian Keuangan dan Kementerian PUPR namun melibatkan dukungan dari pihak lain. Adapun pihak lain yang terlibat adalah asosiasi pengembang, Kementerian ATR/BPN, Bank Tanah, Kementerian Dalam Negeri, bank penyalur dan pemerintah daerah. Rantai nilai *supply side* pembiayaan perumahan melibatkan beberapa tahapan penting yang diatur oleh peraturan dan melibatkan berbagai *stakeholder*. Tahap pertama adalah perencanaan tata ruang yang diatur dalam Permen PUPR No.17/PRT/M/2009 menjadi panduan penyusunan rencana tata ruang wilayah kota. Kementerian ATR/BPN menjadi *stakeholder* yang berperan dalam pengelolaan rencana tata ruang dan pencarian lahan untuk rumah KPR subsidi. Pada tahap Pematangan Lahan, PP No. 64 Tahun 2021 menjadi regulasi inti dengan pembentukan Bank Tanah sebagai lembaga independen yang mengelola pertanahan secara fleksibel. Bank Tanah, Kementerian ATR/BPN, dan Kementerian PUPR menjadi *stakeholder* yang terlibat untuk menjaga fluktuasi harga tanah, mempercepat pelayanan pertanahan, serta menyediakan infrastruktur dasar yang berkualitas.

Tahap selanjutnya adalah tahap perizinan, yang mana Permendagri No. 138 Tahun 2017 dan SE Mendagri No. 668/1062/SJ/2017 memberikan kerangka regulasi untuk memudahkan proses perizinan pembangunan perumahan MBR. Pemerintah daerah menjadi *stakeholder* yang terlibat dalam proses perizinan terkait penggunaan lahan, bangunan, Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), dan pembangunan perumahan. Pembangunan rumah merupakan tahap utama dalam program FLPP, yaitu mana Keputusan Menteri PUPR No. 242/KPTS/M/2020 dan

Permen PUPR No. 20 Tahun 2019 menetapkan regulasi terkait pembatasan harga jual rumah subsidi dan penjaminan kualitas rumah. Pengembang, asosiasi pengembang, perum Perumnas, dan perbankan menjadi *stakeholder* yang terlibat dalam pembangunan rumah subsidi, termasuk penyediaan pembiayaan terkait.

Pemerintah daerah turut berperan dalam menentukan tata ruang dan wilayah yang diperuntukkan untuk hunian bersubsidi. Untuk mendukung keberhasilan program FLPP yang optimal, Pemda dapat meningkatkan keterlibatan pihak-pihak terkait terutama sektor swasta melalui optimalisasi program anggaran CSR (Muhtadi, 2020). Pemda juga terlibat dalam membantu pengurusan perizinan terkait dengan pembangunan hunian bersubsidi dan tanggung jawab dalam membuat sistem *housing queue* dan menentukan *eligibility* masyarakat yang berhak memiliki hunian subsidi. Pemerintah daerah dapat berkontribusi dalam pembangunan perumahan MBR di bidang perizinan dan non perizinan (Wardana, et, al, 2023).

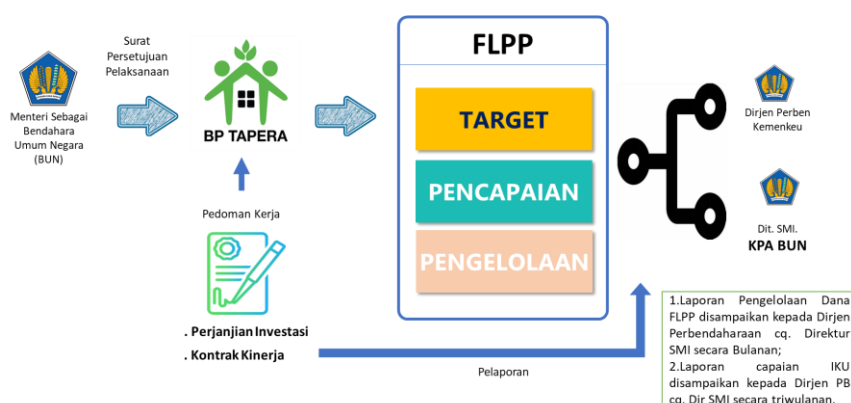
Peran perbankan dalam ekosistem ini juga signifikan yaitu dalam menyalurkan program pembiayaan seperti FLPP kepada masyarakat sesuai dengan target sasaran yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Perbankan juga bertanggung jawab menyediakan sumber dana untuk program FLPP sesuai dengan skema yang dijalankan. Kepala Subdirektorat Kemudahan dan Bantuan, Direktorat Pembiayaan Infrastruktur, Samson Sibarani mengungkapkan bahwa pendanaan bank dapat berasal dari SMF sebagai berikut: “Bank dapat menggunakan dana sendiri atau bekerja sama dengan PT SMF untuk memperoleh dana pendamping dengan tarif 4,45%.” Sarana Multigriya Finansial (SMF) didirikan oleh pemerintah untuk memperkuat pasar pembiayaan sekunder perumahan. SMF memberikan pinjaman

kepada lembaga penyalur KPR dan melakukan sekuritisasi terhadap tagihan KPR yang berada pada lembaga penyalur. Pada tahun 2018, SMF mendapatkan penugasan pemerintah untuk dapat membantu menyediakan dana pada porsi perbankan pada FLPP (Harikusuma & Ubed, 2020).

4.2.4.3 Pelaksanaan Program

Expose Model Pengelolaan BP Tapera melibatkan Kementerian Keuangan selaku pemilik dana dan BP Tapera selaku pelaksana program. Menteri Keuangan sebagai Bendahara Umum Negara (BUN) memberikan surat persetujuan pelaksanaan program FLPP kepada BP Tapera. Pedoman pelaksanaan program diatur dalam perjanjian investasi dan kontrak kinerja antara Kementerian Keuangan dan BP Tapera. Pedoman tersebut menyangkut target, pencapaian dan pengelolaan dana FLPP. Selanjutnya pelaporan pengelolaan dana FLPP disampaikan kepada Direktorat Jenderal Perbendaharaan cq Direktorat SMI secara bulanan dan laporan capaian IKU disampaikan kepada Direktorat Jenderal Perbendaharaan cq Direktorat SMI secara triwulanan.

Gambar IV. 7 Proses Pelaksanaan dan Pelaporan Pengelolaan Dana FLPP



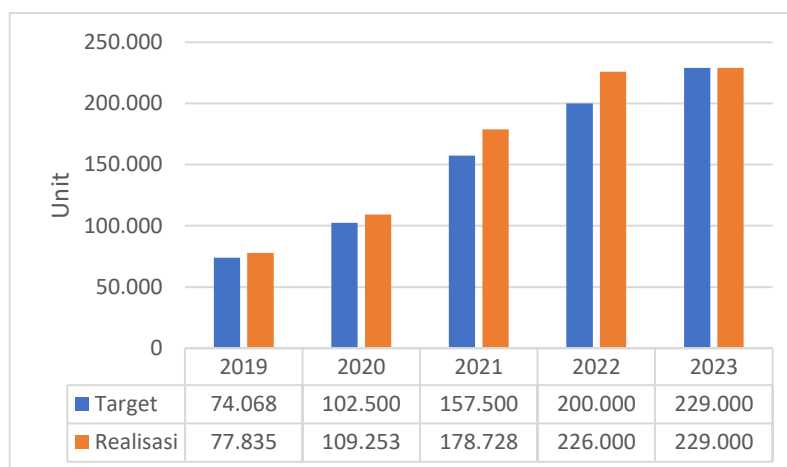
Sumber: *Expose Model* Pengelolaan BP Tapera

Kontrak kinerja antara BP Tapera dan Kementerian Keuangan melalui Direktorat SMI menjadi landasan yang komprehensif dalam mengatur pelaksanaan FLPP. Dalam kontrak tersebut, terdapat poin-poin yang mengatur target penyaluran dana FLPP kepada MBR, ketepatan rekonsiliasi, pencairan anggaran, monitoring dan evaluasi ketepatan penyaluran sasaran, serta tindak lanjut terhadap laporan hasil pemeriksaan (LHP). Melalui kerangka kerja yang jelas dan adanya kontrak kinerja akan berdampak pada akuntabilitas, transparansi, dan kerja sama yang efektif di antara berbagai pihak terlibat dalam pelaksanaan program tersebut.

Selain dengan adanya kontrak kinerja, hubungan BP Tapera dan Kementerian Keuangan juga diimplementasikan dengan perjanjian investasi. Perjanjian investasi bertujuan untuk optimalisasi dana FLPP sehingga dapat menyediakan dana murah jangka panjang yang berkelanjutan untuk mendapatkan hunian yang layak dan terjangkau bagi MBR. Perjanjian ini memuat tujuan investasi pemerintah, jumlah investasi pemerintah, jangka waktu investasi pemerintah, rencana kerja dan pelaksanaan investasi pemerintah, penempatan dana dan/atau aset keuangan, imbal hasil dan jasa pengelolaan.

Program FLPP mengalami pencapaian yang positif dari tahun 2019 hingga 2023. Capaian positif program FLPP yang terus meningkat tiap tahun menunjukkan BP Tapera berperan memberikan solusi pembiayaan perumahan yang terjangkau bagi masyarakat. Keberhasilan program ini mencerminkan komitmen dalam menyediakan pembiayaan perumahan yang terjangkau bagi masyarakat, serta menunjukkan ketahanan dan kesinambungan yang positif dalam mendukung kebutuhan perumahan di Indonesia.

Grafik IV. 4 Penyaluran FLPP Tahun 2019 s.d. 2023



Sumber: Diolah dari BP Tapera

Target dan realisasi jumlah rumah subsidi yang disediakan melalui program FLPP dari tahun 2019 hingga 2023 menunjukkan tren positif. Dari data tersebut, dapat dilihat bahwa realisasi jumlah rumah subsidi berhasil melebihi target yang ditetapkan setiap tahunnya. Hal ini menunjukkan kesuksesan program FLPP yang merupakan upaya pemerintah dalam memenuhi kebutuhan perumahan terjangkau bagi MBR.

BP Tapera berperan sebagai eksekutor dengan pendekatan yang lebih fleksibel dan harus menjaga hubungan dengan bank penyalur dan asosiasi pengembang. Rumah yang ditawarkan cenderung memiliki harga yang terjangkau dan proses kepemilikan yang mudah (Radwa & Megawati, 2022). Program FLPP diharapkan dapat terus memberikan manfaat maksimal dalam pembiayaan perumahan untuk masyarakat melalui pendekatan yang adaptif dan kerja sama yang baik dengan berbagai pihak. Hal ini didukung dengan penjelasan dari Kepala Divisi Penyaluran Pembiayaan BP Tapera, Alvian Arif tentang perannya BP Tapera sebagai berikut: “BP Tapera memiliki pendekatan yang berbeda dengan bank atau

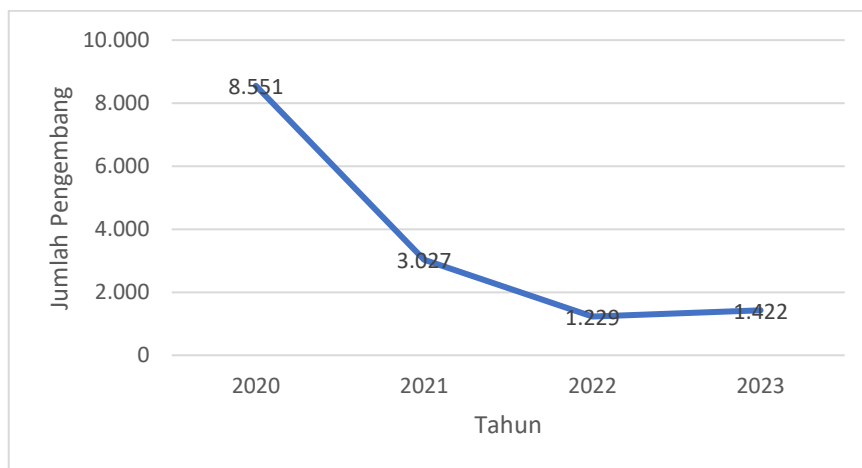
korporasi karena perannya lebih kepada fungsi kasir pemerintah.” BP Tapera mengelola dan mengendalikan dana yang dikumpulkan dari program tabungan perumahan dengan tujuan memberikan pembiayaan perumahan kepada masyarakat. Hal ini mencerminkan orientasi sosial dan tujuan pelayanan publik yang diemban oleh BP Tapera. Sementara bank dan korporasi mungkin lebih fokus pada tujuan keuntungan dan keberlanjutan bisnis, BP Tapera memiliki tanggung jawab khusus dalam mendukung akses perumahan bagi masyarakat.

BP Tapera menerapkan strategi terencana untuk memastikan efisiensi penyaluran dana FLPP tepat kepada MBR yang membutuhkan. Hari Sandjoyo, Direktur Pembiayaan Perumahan BP Tapera menjelaskan peran *value proposition* rumah sebagai berikut: “rumah layak huni harus memenuhi *value proposition* rumah seperti memenuhi ketepatan sasaran, keterhunian, kualitas bangunan.” Pengembang perumahan harus memastikan kualitas bangunan sesuai standar mutu agar tidak menimbulkan kerugian bagi konsumen (Astrid, et, al, 2021). Fokus peningkatan penyaluran pembiayaan dan strategi pemasaran oleh pengembang perumahan menjadi kunci keberhasilan yang diukur melalui ketercapaian unit perumahan. Menurut Keman (2007), rumah layak huni harus memenuhi persyaratan sebagai rumah ideal yang memenuhi kebutuhan fisik dan psikologis penghuninya. Hal ini mencakup pencahayaan yang memadai, ventilasi yang baik, ruang yang cukup untuk bergerak, serta privasi dan kenyamanan.

Penyaluran dana FLPP yang tepat sasaran dan perumahan berkualitas harus dipastikan dengan pendataan potensi, kerja sama dengan bank, dan strategi pengawasan kualitas bangunan bagian yang komprehensif. Pengembang dan bank

pelaksana bekerja sama untuk mewujudkan KPR subsidi bagi MBR melalui skema FLPP (Farida, et, al, 2023). Peran pengembang sangat berpengaruh dalam penyediaan perumahan subsidi kepada MBR dan mendukung program FLPP.

Grafik IV. 5 Jumlah Pengembang Tahun 2020 hingga 2024



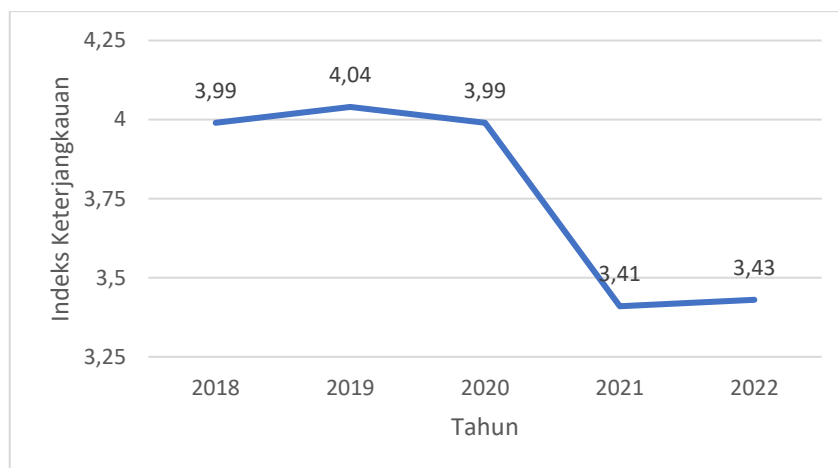
Sumber: Diolah dari sikumbang.tapera.go.id

Jumlah pengembang berdasarkan tahun pendaftaran pada *website* Sikumbang periode 2020 hingga 2023 menunjukkan adanya perubahan signifikan. Penurunan yang terjadi dari 8.551 pengembang pada tahun 2020 menjadi 1.422 pengembang pada tahun 2023 menandakan adanya dinamika dan perubahan dalam asosiasi pengembang. Hal ini dapat dipengaruhi oleh berbagai faktor seperti kondisi ekonomi, perubahan regulasi, atau pergeseran tren pasar.

Indeks keterjangkauan FLPP mengukur tingkat keterjangkauan program dalam menyediakan akses perumahan yang terjangkau bagi masyarakat. Indeks ini mencakup berbagai faktor, termasuk besarnya pembiayaan yang disediakan, suku bunga, jangka waktu pembiayaan, dan parameter lainnya yang mempengaruhi kemampuan masyarakat untuk memperoleh dan membayar pembiayaan perumahan. Semakin tinggi indeks keterjangkauan FLPP, semakin mudah bagi

masyarakat untuk memperoleh pembiayaan perumahan tanpa memberatkan keuangan mereka.

Grafik IV. 6 Indeks keterjangkauan FLPP tahun 2018 s.d. 2022



Sumber: Diolah dari HREIS

Data indeks keterjangkauan FLPP dari tahun 2018 hingga 2022 menunjukkan dinamika dalam aksesibilitas pembiayaan perumahan. Fluktuasi pada indeks memberikan gambaran bahwa keterjangkauan FLPP tidak selalu bergerak ke arah yang konsisten. Peningkatan tipis pada tahun 2019 diikuti oleh penurunan signifikan pada tahun 2021 dan mengalami sedikit kenaikan pada tahun 2022 menunjukkan bahwa keterjangkauan masyarakat dapat berubah tiap tahunnya tergantung pada kemampuan pembiayaan dan kebijakan perumahan oleh pemerintah.

Subsidi perumahan dengan program FLPP melalui KPR bertujuan untuk memfasilitasi akses perumahan bagi MBR. Kebutuhan riil KPR dapat berubah setiap tahunnya baik meningkat maupun menurun berdasarkan dinamika bank penyalur, pengembang dan masyarakat. Target penyaluran sebanyak 900.000 unit selama 5 tahun dengan alokasi setiap tahunnya sebanyak 180.000 unit berbeda

dengan realitasnya karena kebutuhan aktual untuk pembiayaan perumahan dapat mencapai lebih dari 200.000 unit rumah. Kepala Divisi Monitoring dan Evaluasi, BP Tapera, Muhammad Nauval menjelaskan kebutuhan KPR sebagai berikut: “Kebutuhan sebenarnya untuk KPR dapat berubah setiap tahunnya berdasarkan perubahan dalam kebutuhan (*need*) dan permintaan (*demand*) dari masyarakat.” Kebutuhan perumahan tidak bersifat statis melainkan dapat berubah sesuai dengan dinamika kehidupan dan perkembangan ekonomi. Permintaan pasar perumahan juga dapat dipengaruhi oleh tren dan perubahan kebijakan pemerintah terkait sektor perumahan. Lembaga keuangan dan pemerintah mengikuti perkembangan kebutuhan dan permintaan masyarakat dalam menyusun kebijakan terkait KPR.

4.2.4.4 Peluang Program

Potensi yang dapat dioptimalkan dalam penyelenggaraan FLPP dengan meningkatkan efektivitas dan kelangsungan program. Muhammad Nauval, Kepala Divisi Pemantauan dan Evaluasi Bank Penyalur BP Tapera menjelaskan potensi sumber dana lain bagi pembiayaan perumahan sebagai berikut:

“Melibatkan sumber dana lain di luar APBN, seperti melibatkan perusahaan dalam CSR. Kolaborasi ini memungkinkan sumber dana tambahan dari CSR perusahaan atau dana filantropi (seperti infak, zakat) untuk mendukung program perumahan bagi MBR. Dengan adanya kerja sama pihak perbankan akan memudahkan pemanfaatan CSR.”

Pemanfaatan sumber dana alternatif, seperti *Corporate Social Responsibility* (CSR) untuk mengurangi ketergantungan pada anggaran pemerintah. Peningkatan efisiensi pengelolaan dana, pengembangan model keuangan inklusif, dan stimulasi pertumbuhan pasar perumahan dapat memperkuat program FLPP. Selain itu adanya dana tambahan menjadikannya program lebih berkelanjutan,

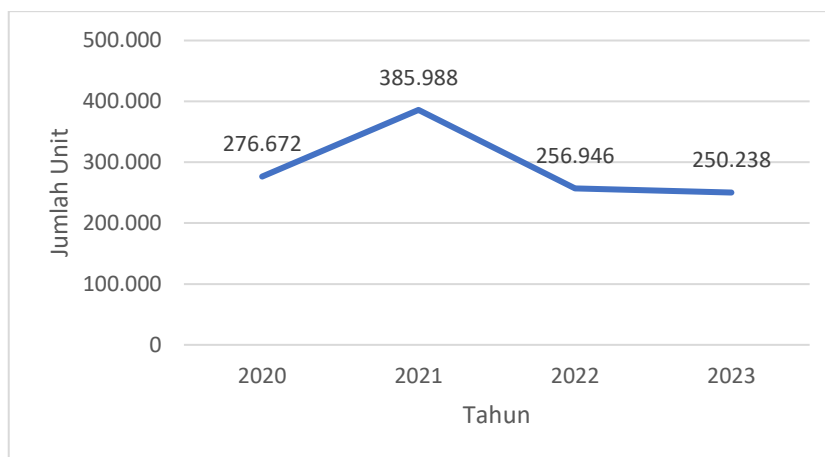
mandiri, dan memberikan dampak positif yang lebih besar dalam memenuhi kebutuhan perumahan bagi MBR.

Program FLPP menawarkan peluang besar untuk mengatasi *backlog* perumahan yang masih mencapai 12,7 juta rumah untuk rumah tangga di Indonesia. Hari Sandjoyo, Direktur Pembiayaan Perumahan BP Tapera, menyampaikan faktor pengaruh ketidakseimbangan *supply* dan *demand* perumahan sebagai berikut: “Program FLPP telah memberikan kontribusi diatas 220.000 unit tiap tahun jumlah tersebut baru mencakup sekitar 4-5% dari total *backlog*.” Adanya kondisi tersebut memerlukan program perumahan yang berkelanjutan untuk menjaga tren pengurangan *backlog* agar tidak terus meningkat tiap tahunnya. Upaya yang dilakukan dengan meningkatkan kerja sama BP Tapera dan bank penyalur. Sementara itu dukungan ketersediaan dana yang cukup dari Kementerian Keuangan juga menjadi kunci dalam mendukung efektivitas dan aksesibilitas FLPP karena program ini menyediakan subsidi terbesar dibandingkan dengan program subsidi perumahan lainnya.

Keberhasilan FLPP dalam mengurangi *backlog* perumahan memerlukan penekanan bahwa program tidak hanya berfokus pada ketersediaan rumah namun tingkat keterhunian rumah juga. Pengembangan perumahan harus mencakup variasi kebutuhan masyarakat yang membutuhkan sewa rumah atau memiliki hak guna pakai. Hal ini sejalan dengan skema *backlog* dalam laporan profil perumahan di Indonesia 2021, *backlog* perumahan dari sisi kepemilikan dipengaruhi oleh status penguasaan bangunan yaitu milik sendiri dan bukan milik sendiri. Implementasi

FLPP harus memperhitungkan keberagaman kebutuhan perumahan dan mendukung kepemilikan atau penggunaan rumah.

Grafik IV. 7 Jumlah Unit Terjual Subsidi Tahun 2020 s.d. 2023



Sumber: Diolah dari sikumbang.tapera.go.id

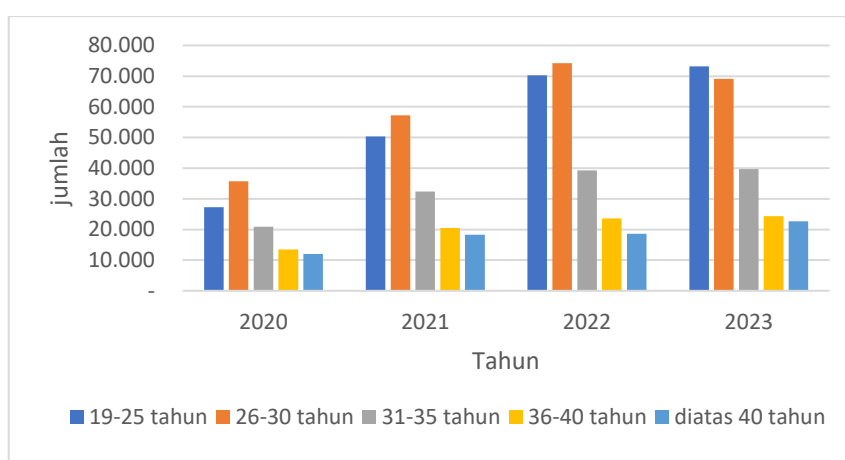
Data penjualan unit perumahan subsidi dari tahun 2020 hingga 2023 mencerminkan fluktuasi dalam pasar perumahan subsidi di Indonesia. Kenaikan signifikan pada tahun 2021, yang mencapai 385.988 unit mencerminkan dampak positif dari kebijakan subsidi perumahan atau faktor ekonomi tertentu. Namun, terjadi penurunan pada tahun 2022 dan 2023 yang disebabkan oleh berbagai faktor seperti perubahan kebijakan, dinamika ekonomi, atau perubahan preferensi konsumen.

Pihak bank menyalurkan unit rumah sesuai komitmen yang telah ditetapkan guna mencapai tujuan. Evaluasi berkala dilakukan setiap semester untuk memastikan kesesuaian penyaluran unit dengan target yang telah disepakati. Kepala Divisi Penyaluran Pembiayaan BP Tapera, Alvian Arif mengungkapkan alasan tertariknya bank penyalur pada program FLPP adalah sebagai berikut: “Program ini menarik bagi bank-bank termasuk insentif keuangan, peluang bisnis, dan partisipasi

dalam inisiatif pemerintah.” Beberapa bank penyalur gagal dalam mencapai target sesuai di Perjanjian Kerja Sama (PKS) antara bank penyalur dan BP Tapera. Namun, bank tersebut masih berminat untuk berpartisipasi dalam program FLPP yang berarti program masih memiliki daya tarik bagi bank penyalur. Keinginan bank penyalur untuk tetap terlibat dalam FLPP dapat dipicu oleh potensi keuntungan jangka panjang atau peluang bisnis lainnya.

Antusiasme masyarakat terhadap FLPP terlihat sangat tinggi yang ditunjukkan kuota penerima FLPP selalu habis setiap tahun dan bahkan mengalami peningkatan dari target sebelumnya. Kesuksesan program ini menandakan bahwa FLPP berhasil menjangkau dan memberikan manfaat kepada masyarakat yang membutuhkan. Tingginya antusiasme dipengaruhi faktor seperti kemudahan akses, suku bunga terjangkau, dan persyaratan yang relatif mudah dipenuhi. Tren ini menjadi tanda keberlanjutan program FLPP di masa mendatang serta mendorong pihak terkait untuk terus memperkuat dan mengembangkan program ini agar dapat memberikan manfaat yang lebih luas kepada masyarakat yang memerlukan.

Grafik IV. 8 Penerima Manfaat berdasarkan Umur



Sumber: Diolah dari BP Tapera

Distribusi penerima manfaat program FLPP dalam rentang usia menunjukkan pola yang bervariasi selama periode 2020-2023. Rentang usia 26-30 tahun secara konsisten 3 tahun beruntun dari 2020 sampai 2022 menunjukkan jumlah penerima manfaat tertinggi menandakan bahwa kelompok usia ini memiliki tingkat partisipasi yang tinggi dalam program tersebut. Sementara itu, rentang usia 19-25 tahun juga menunjukkan kontribusi yang signifikan, menunjukkan bahwa kaum muda juga aktif memanfaatkan program FLPP untuk mendukung kebutuhan perumahan. Fluktuasi jumlah penerima manfaat di rentang usia lainnya dari tahun ke tahun menunjukkan peningkatan yang berkelanjutan dalam partisipasi program FLPP dari berbagai kelompok usia,

Pemecahan masalah *backlog* perumahan memerlukan waktu yang cukup lama karena membutuhkan sekitar 400 ribu unit rumah per tahun. Strategi yang dapat dilakukan dengan memperbesar pasokan perumahan berdasarkan profil daerah. Strategi itu tidak mudah diimplementasikan karena produksi rumah sangat dipengaruhi oleh regulasi di bidang perumahan, pertanahan, dan perizinan. Jika regulasi tidak mendukung, dapat menyulitkan pemenuhan kebutuhan rumah yang dibutuhkan. Hari Sandjoyo, Direktur Pembiayaan Perumahan BP Tapera, menyampaikan faktor pengaruh ketidakseimbangan *supply* dan *demand* perumahan sebagai berikut: “Preferensi konsumen berpengaruh pada permintaan, seperti selera, gaya hidup, khususnya dari kalangan milenial. Anak muda sekarang cenderung lebih memilih tinggal bersama orang tua karena lebih nyaman dan mereka hanya memikirkan hari untuk besok saja.” Selain dari segi regulasi, peminat

rumah subsidi juga sangat dipengaruhi oleh selera generasi saat ini dan adanya kecenderungan untuk tidak memikirkan masa depan dan lebih konsumtif.

4.2.4.5 Komitmen Bank Penyalur

Mekanisme penentuan bank penyalur dan komitmen dalam penyaluran FLPP melibatkan beberapa tahapan kelayakan dan penilaian oleh BP Tapera. Bank penyalur yang berminat harus mematuhi peraturan BP Tapera Nomor 9 tahun 2021 dengan mengajukan dokumen dan informasi yang relevan untuk memenuhi standar yang ditetapkan. Selanjutnya, bank juga harus memiliki komitmen minimal untuk menyalurkan minimal 100 unit perumahan dan memenuhi persyaratan skor minimal sebesar 70. Adanya mekanisme kelayakan akan bermanfaat untuk memastikan bank penyalur yang terlibat memiliki kinerja yang baik dan memenuhi komitmen yang telah disepakati. *Relationship Manager* Senior Kerja Sama Bank Penyalur, Dema Ariyana menjelaskan penentuan bank penyalur dalam program FLPP adalah sebagai berikut: “penentuan bank penyalur tidak melibatkan alokasi kuota, melainkan melalui komitmen bank. Setiap bank diberikan kesempatan untuk menyampaikan komitmen mereka terkait jumlah unit yang akan disalurkan.” Fleksibilitas bank penyalur dalam menentukan komitmen didasari pada kapasitas dan ketersediaan dana. Sementara itu, pengembang perumahan juga turut berperan dalam mekanisme ini dengan menyampaikan data rumah yang dibangun ke bank penyalur.

Pendekatan berbasis data dengan memanfaatkan informasi kinerja historis menjadi dasar untuk menentukan target yang realistis dan mengurangi risiko potensial. Penyesuaian di semester dua memberikan kesempatan bagi bank untuk

mengevaluasi kembali komitmen berdasarkan performa aktual dan dinamika pasar. Bank penyalur dapat mengoptimalkan penentuan komitmen dengan mempertimbangkan faktor-faktor mulai dari aspek keuangan dan dinamika pasar untuk memastikan kesanggupan dalam menyalurkan pembiayaan perumahan. Upaya peningkatan kontribusi bank penyalur dilakukan dengan menerapkan mekanisme penambahan komitmen yang diajukan bank penyalur setelah mencapai realisasi minimal 90% dari target sebelumnya. Penambahan komitmen harus dimulai dari evaluasi bank penyalur untuk menilai pencapaian komitmen, kepatuhan terhadap aturan program, dan ketersediaan dana untuk menanggapi penambahan komitmen. Selain itu, penambahan komitmen juga didasarkan pada pertimbangan kinerja, kapasitas, dan kemampuan bank penyalur.

Distribusi sisa komitmen bank penyalur tidak melalui proses lelang ke berbagai bank karena pada awalnya melibatkan konsep komitmen dan penyesuaian berdasarkan permintaan serta ketersediaan anggaran dari tiap bank. Pada awal tahun, komitmen bank bergantung pada *best performance* yang dapat diberikan dan target penyaluran tahunan BP Tapera. Kemudian, pada triwulan kedua dan triwulan ketiga, nilai komitmen akan disesuaikan dengan permintaan yang diajukan oleh bank. Penyesuaian ini mencerminkan tanggung jawab dan realisasi bank yang berhubungan dengan kebutuhan dan kondisi lapangan. Kepala Divisi Penyaluran Pembiayaan BP Tapera, Alvian Arif mengemukakan bahwa penyesuaian komitmen sebagai berikut: “BP Tapera dapat menerapkan pemotongan bertahap yang disesuaikan dengan kesepakatan di awal dengan pihak bank penyalur.” Selanjutnya, pada triwulan keempat jumlah unit yang disalurkan akan disesuaikan dengan

ketersediaan anggaran. Hal ini memperhitungkan kondisi keuangan dan anggaran FLPP yang mungkin berubah di akhir tahun sehingga memungkinkan penyesuaian jumlah unit yang dapat disalurkan sesuai dengan realitas ketersediaan dana.

4.2.4.6 Apresiasi Mitra

Berdasarkan *website* BP Tapera (2023), BP Tapera menyampaikan apresiasi kepada bank penyalur dan pengembang atas kontribusi serta pencapaian dalam penyaluran pembiayaan rumah subsidi. Penghargaan tertinggi untuk kategori bank penyalur dengan kontribusi penyaluran FLPP terbesar pada tahun 2023 diberikan kepada Bank BTN, BTN Syariah, dan BRI. Sementara itu, penghargaan bank penyalur dengan pertumbuhan terbesar secara *year on year* diberikan kepada Bank BTN Syariah, BTN, dan BRI. Selanjutnya, kategori bank yang mencapai atau melebihi komitmen awal tahun, penghargaan diberikan kepada Bank BJB Syariah, Bank Sumsel Babel Syariah, Bank Kalsel Syariah, Sumut Syariah, dan DKI Syariah. Sementara itu, penghargaan untuk bank dengan tingkat keterhunian rumah tertinggi pada tahun 2023 diberikan kepada Bank Mandiri, BTN Syariah, dan BSI. Kategori asosiasi pengembang perumahan dengan kontribusi penyaluran FLPP tertinggi pada tahun 2023, penghargaan diperoleh oleh Realestat Indonesia (REI), Asosiasi Pengembang Perumahan dan Permukiman Seluruh Indonesia (APERSI), dan Himpunan Pengembang Permukiman dan Perumahan Rakyat (Himperra).

4.2.5 Komunikasi dan Koordinasi

Menurut Van Meter dan Van Horn, komunikasi merupakan cara ampuh dalam implementasi kebijakan publik. Koordinasi efektif dan komunikasi yang baik dengan berbagai pihak yang terlibat akan mengurangi kesalahan minor yang terjadi.

Komunikasi dan koordinasi menjadi indikator penting dalam menyukseskan program FLPP.

Tabel IV. 4 Perbandingan Teori dengan Implementasi (Komunikasi dan Koordinasi)

No	Variabel	Indikator	Implementasi	Kesimpulan
1	Komunikasi dan Koordinasi	Rekonsiliasi (ketepatan nilai dan kepatuhan program)	a. Prosedur rekonsiliasi dengan bank penyalur b. Kelengkapan dokumen dan <i>output</i>	Rekonsiliasi telah dilaksanakan tepat waktu. Koordinasi secara intens dilakukan untuk memastikan ketercapaian program. Sosialisasi telah dijalankan dengan baik yang bekerja sama dengan bank dan pengembang. Verifikasi dilakukan secara efisien untuk menghindari ketidaktepatan sasaran manfaat. Monitoring dilaksanakan secara periodik dan ada penerapan sanksi atas pelanggaran. Secara umum, komunikasi dan koordinasi kebijakan yang diterapkan BP Tapera telah sesuai Teori Van Meter dan Van Horn
		Koordinasi (keselarasan program)	a. Perjanjian kerja sama dengan bank penyalur b. Evaluasi program secara periodik	
		Sosialisasi (peningkatan pemahaman dan pemasaran)	a. Aplikasi SiKasep untuk MBR dan <i>website</i> Sikumbang untuk Pengembang b. Metode sosialisasi	
		Verifikasi (pengecekan dokumen pengajuan)	a. Mekanisme verifikasi b. Tahapan dan berkas pendukung verifikasi	
		Monitoring dan evaluasi (penilaian efektivitas program)	a. Penggunaan sistem <i>e-monev</i> b. Kualitas bangunan dan dukungan PSU c. Peningkatan keterhunian tahun ke tahun	

Sumber: diolah penulis

4.2.5.1 Rekonsiliasi

Rekonsiliasi merupakan serangkaian langkah untuk menyesuaikan informasi transaksi dan saldo kas yang tercatat dalam catatan BP Tapera dan bank penyalur. Tujuannya adalah untuk mencegah potensi ketidaksesuaian dalam pengelolaan dana FLPP di kedua belah pihak. Proses ini dilakukan secara berkala setiap 3 (tiga) bulan sekali dengan tanggal 15 sebagai periode *cut off*. Rekonsiliasi melibatkan beberapa tahap yang telah dijadwalkan yang mewajibkan bank penyalur untuk mengembalikan atau menyetor imbal hasil sesuai dengan perjanjian investasi. Langkah ditujukan untuk memastikan keakuratan nilai dan waktu penyetoran serta

kesesuaian imbal pokok dengan rekening program di BP Tapera dan pihak bank. *Flowchart* prosedur rekonsiliasi dengan bank penyalur sebagaimana pada Lampiran VI.

Rekonsiliasi berfokus pada pengecekan data antara BP Tapera dan Bank Penyalur, mencakup realisasi dana FLPP, pembayaran pelunasan (normal dan dipercepat), pengembalian pokok, pembayaran imbal hasil (tarif), *outstanding* dana FLPP dan debitur aktif, saldo ROIP, jasa giro, pajak rekening OIP, denda, deposito, bunga deposito, serta tindak lanjut hasil pemeriksa. Kelengkapan dokumen yang diperlukan adalah aplikasi *ebilling*, *management control* (maco) dan *EFLPP*, rekening koran, serta surat pelunasan dipercepat. Hasil rekonsiliasi mencakup draft Berita Acara Rekonsiliasi (BAR) dan data perhitungan.

4.2.5.2 Koordinasi

Koordinasi antara BP Tapera dengan bank penyalur diatur melalui beberapa tahap yang terstruktur. Pembahasan PKS pada akhir tahun melibatkan penandatanganan komitmen setiap bank penyalur sesuai dengan kemampuan dan potensi setiap bank. Evaluasi bulanan dan triwulanan dilakukan oleh BP Tapera untuk menilai capaian penyaluran, kepatuhan aturan program, dan kinerja bank penyalur. Pada triwulan ketiga, penyesuaian komitmen dilakukan untuk mempertimbangkan ketersediaan dana dan kondisi capaian sehingga dapat memberikan fleksibilitas bagi bank penyalur sesuai dengan kondisi aktual.

Selain koordinasi dengan bank penyalur, BP Tapera juga berkoordinasi dengan Kementerian Keuangan. Kasi Analisis dan Pengembangan Investasi Pemda/BUMD Kementerian Keuangan, Naufal Duadi menjelaskan koordinasi

yang terjalin sebagai berikut: “Koordinasi untuk menyelaraskan usulan, mencapai kesepakatan terkait target pencapaian yang membahas pengajuan usulan KPA ke DJKN, penyusunan proposal IKD, mekanisme penganggaran di APBN, pengusulan dan perubahan di DJKN.” Koordinasi yang dilaksanakan penting untuk menjaga program yang ingin dituju telah selaras dengan aturan dan mekanisme yang ada. Adanya koordinasi dapat menjadi masukan dalam membangun pengelolaan yang lebih baik.

4.2.5.3 Sosialisasi

Sosialisasi program FLPP dilakukan dengan berbagai metode termasuk melalui media massa, kolaborasi dengan bank, penggunaan media elektronik, serta program SiKasep dan SiKumbang. Menurut BP Tapera (2023), SiKasep merupakan aplikasi informasi yang memberikan bantuan subsidi kepada masyarakat yang terbatas finansial dalam kepemilikan rumah.

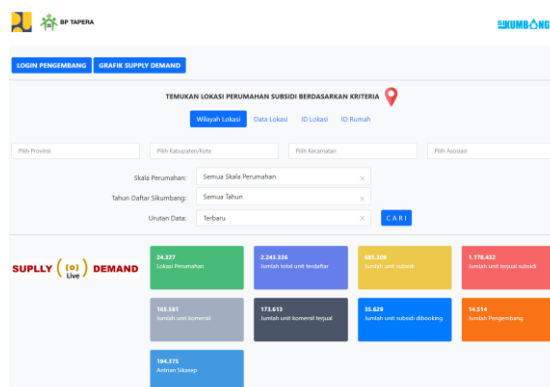
Gambar IV. 8 *Dashboard* Aplikasi SiKasep



Sumber: Aplikasi SiKasep

Sementara itu, menurut Kompas (2023), SiKumbang adalah *website* yang dimanfaatkan oleh pengembang untuk mengunggah data perusahaan, foto proyek perumahan subsidi, hingga legalitas asli. Selain itu, Sikumbang sebagai *marketplace* penjualan rumah, baik yang bersubsidi dan non subsidi. Bank berperan sebagai mitra penting dalam menyebarkan informasi kepada masyarakat dan membantu dalam mengumpulkan calon debitur. Setelah itu, masyarakat akan menindaklanjuti ke pengembang yang terlibat dalam pembangunan rumah.

Gambar IV. 9 Website Sikumbang



Sumber: <https://sikumbang.tapera.go.id/>

Bank penyalur akan menginfokan terkait proses pengajuan dan mekanisme kepastian rumah yang akan dibeli oleh masyarakat. Seiring berjalannya waktu, sosialisasi program FLPP telah memberikan dampak positif dengan meningkatnya kesadaran masyarakat dan pengembang terhadap program ini. Muhammad Nauval, Kepala Divisi Pemantauan dan Evaluasi Bank Penyalur mengungkapkan sebagai berikut: “FLPP yang dilaksanakan oleh BP Tapera lebih dikenal dengan nama KPR subsidi di masyarakat umum.” Program FLPP terus diminati oleh berbagai pihak karena menyediakan berbagai fasilitas yang menarik dan manfaat yang nyata bagi MBR. Sosialisasi dapat dilaksanakan dengan 2 (dua) metode yang berbeda.

Pertama, sosialisasi berasal dari inisiatif organisasi tertentu (Korpri, TNI, Polri) sebagai upaya pengenalan dan penawaran rumah murah dan kedua sosialisasi berupa acara atau bimbingan teknis (bimtek) yang diselenggarakan oleh bank penyalur.

4.2.5.4 Verifikasi

Divisi operasi berperan dalam verifikasi dan pemrosesan data untuk memastikan kepatuhan dengan ketentuan dan kebijakan. Tanggung jawab divisi ini pada penentuan penerima bantuan FLPP dan memastikan alokasi bantuan yang tepat sasaran. Proses verifikasi dilakukan melalui sistem eFLPP yang diawali dengan penerimaan 4 (empat) dokumen yang diverifikasi lebih awal oleh bank penyalur. Mekanisme ini bertujuan untuk memastikan bahwa setiap dokumen terkait pinjaman atau program FLPP telah diverifikasi dengan teliti dan memenuhi persyaratan bank sebelum dana dicairkan. Pengelola Verifikasi Penyaluran BP Tapera, Meliana Simanjuntak menjelaskan pentingnya verifikasi dan *crosscheck* data adalah sebagai berikut: “*Crosscheck* dan konsistensi data menjadi langkah penting untuk meminimalkan risiko kekeliruan dan menjaga integritas serta efektivitas program FLPP.”

Dokumen pertama yang diperiksa adalah surat tagihan berfungsi untuk menagihkan jumlah unit. Tim verifikasi memastikan bahwa surat tagihan tersebut sesuai dengan peraturan yang berlaku, termasuk penentuan tanggal yang tepat. Berkas selanjutnya yang diperiksa adalah surat pernyataan verifikasi dan Form H. Tim verifikasi memeriksa setiap detail terkait data gaji, duplikasi nomor rekening, nomor SP3K, surat penawaran kredit, BAST, tanggal SP3K, tanggal akad, dan

tanggal BAST. Setelah selesai, dokumen ditandatangani oleh direktur sebagai persetujuan. Selanjutnya berkas dikirimkan ke Divisi Pengelolaan Investasi Pemerintah untuk proses pencairan dana FLPP setelah melewati proses verifikasi. Pada tahap ini, dana dicairkan sesuai dengan persetujuan untuk mengurangi risiko dan memastikan kelancaran pinjaman atau program sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dalam verifikasi program FLPP, pengecekan dokumen hanya mencakup kelengkapan tanpa memberikan keyakinan terhadap keabsahan data. Pada tahap verifikasi dilakukan *sampling* sebanyak 4 (empat) kali setahun dengan melibatkan slip gaji, akad, BAST, dan dokumen lainnya.

4.2.5.5 Monitoring dan Evaluasi

Monitoring dan evaluasi (monev) memastikan rumah yang dibiayai oleh FLPP benar tepat sasaran terutama pada tingkat keterhunian rumah subsidi. Proses ini terdokumentasi dalam perjanjian kinerja antara BP Tapera dengan KIP yang bertujuan mengoptimalkan manfaat program FLPP dan mengidentifikasi *backlog* (selisih antara jumlah rumah yang dihuni dan kebutuhan rumah yang tersedia). Pemantauan dilakukan langsung di lokasi oleh 25 petugas lapangan di berbagai daerah untuk memeriksa kesesuaian implementasi dengan ketentuan, keterhunian dan pemanfaatan rumah (ditempati/disewakan/dijual). Proses ini melibatkan sistem *e-monev* yang melibatkan kerja sama dengan bank. Temuan dari divisi monev akan ditindak lanjuti oleh bank dalam waktu 30 hari untuk memastikan bantuan diberikan kepada pihak yang membutuhkannya. Pemantauan juga dilakukan oleh Kementerian PUPR untuk memastikan program FLPP telah berjalan dan mencapai target yang diinginkan. Kepala Subdirektorat Kemudahan dan Bantuan, Direktorat

Pembiayaan Infrastruktur Kementerian PUPR, Samson Sibarani mengungkapkan aspek politik yang mempengaruhi FLPP sebagai berikut:

‘Pemantauan berkala oleh Kementerian PUPR dilakukan dengan metode sampel yang melibatkan pihak ketiga untuk melakukan pengecekan di 3 wilayah, termasuk 1 provinsi di Sumatera, 2 wilayah di Jawa-Bali, dan 3 wilayah di Kalimantan, dan sebagainya. Selain itu, dilakukan pemeriksaan terhadap ketersediaan prasarana dan sarana umum (PSU).’

Pada proses monev seringkali rumah subsidi tidak dihuni dikarenakan kualitas bangunan dan kurangnya infrastruktur pendukung yang memadai. Hal ini berkaitan dengan tidak terpenuhinya standar konstruksi atau fasilitas dasar seperti jalan, air bersih, dan listrik yang tidak tersedia. Kondisi ini berdampak pada rumah subsidi kurang layak huni dan penerima manfaat terkendala dalam menghuni rumah subsidi tersebut. Menurut Gofur & Jumiati (2021), evaluasi program pada tingkat mikro mempertimbangkan penerapan standar pembangunan.

Tingkat keterhunian rumah berguna untuk menunjukkan keberadaan rumah subsidi benar ditempati oleh penerima manfaat. Tingkat keterhunian yang tinggi dapat mencerminkan keberhasilan tujuan program dalam penyediaan perumahan dan kehidupan yang layak dalam suatu kawasan. Berdasarkan penjelasan Muhammad Nauval, Kepala Divisi Monitoring dan Evaluasi, BP Tapera adalah sebagai berikut:

“Pada tahun 2022, tingkat keterhunian rumah melalui program FLPP mencapai 70%. Kemudian, pada tahun 2023 terjadi peningkatan signifikan dengan tingkat keterhunian mencapai 92,53%. Jumlah keseluruhan rumah yang berhasil dihuni mencapai 65.612 unit. Peningkatan yang terjadi karena adanya dukungan dari Pendamping Lapangan dan Internal BP Tapera.”

Terdapat peningkatan positif dari tahun ke tahun dalam keterhunian rumah melalui program FLPP menunjukkan bahwa penyediaan perumahan bagi

masyarakat yang membutuhkan serta ketepatan sasaran kepada MBR. Inovasi dalam mencapai target monev melibatkan strategi seperti manajemen waktu yang efektif, manajemen SDM yang kompeten, dan strategi penggerakan bank berbasis aplikasi. Peningkatan kualitas pelaksanaan monev dapat dilakukan dengan pendekatan internal dan pendampingan yang cermat terhadap petugas lapangan.

4.2.6 Lingkungan, Ekonomi, Sosial dan Politik

Menurut Van Meter dan Van Horn, lingkungan eksternal mempengaruhi keberhasilan kebijakan publik yang telah ditetapkan. Apabila lingkungan ekonomi sosial dan politik tidak kondusif maka akan berdampak pada tercapainya tujuan program. Lingkungan, ekonomi, sosial, dan politik menjadi penilaian atas dampak dan pengaruh suatu program yang ditinjau dari aspek kehidupan dan lingkungan mulai dari aspek ekonomi, aspek sosial, dan dinamika politik khususnya penyelenggaraan pembiayaan perumahan di Indonesia.

Tabel IV. 5 Perbandingan Teori dengan Implementasi (Lingkungan, Ekonomi, Sosial dan Politik)

No	Variabel	Indikator	Implementasi	Kesimpulan
1	Lingkungan, Ekonomi, Sosial dan Politik	Ekonomi (manfaat ekonomi bagi MBR dan lingkungan)	a. Adanya kesempatan kerja dan peningkatan fasilitas umum b. Peningkatan <i>economic value</i> sebesar 130% dan <i>value added</i> sebesar 30%	Program FLPP berpengaruh pada kondisi ekonomi masyarakat dan lingkungan sekitar. Sementara lingkungan sosial juga terdampak dengan terciptanya ikatan sosial dan pengembangan aspek sosial. Sedangkan pengaruh politik dapat mempengaruhi alokasi anggaran dan keberlanjutan program. Pelaksanaan FLPP sesuai dengan Teori Van Meter dan Van Horn
		Sosial (manfaat sosial bagi MBR dan lingkungan)	a. Tercipta ikatan sosial antara masyarakat b. Pengembangan aspek sosial masyarakat	
		Pengaruh Politik (arah kebijakan program dan intervensi politik)	a. Alokasi anggaran dan ketidakpastian politik b. Dominansi bank dalam penyaluran pembiayaan c. <i>Politic about control, power, people</i>	

Sumber: diolah penulis

4.2.6.1 Dampak Ekonomi

Program FLPP berdampak ekonomi terhadap beberapa aspek seperti peningkatan kesempatan kerja dan peningkatan fasilitas umum. Peningkatan kesempatan kerja akan menciptakan lapangan pekerjaan di sektor properti, konstruksi, infrastruktur maupun sektor pendukung lainnya sehingga dapat memberikan kesempatan kerja bagi sejumlah orang. Selain itu, dampak yang ditimbulkan adanya peningkatan fasilitas infrastruktur di sekitar lingkungan perumahan seperti perbaikan jalan dan fasilitas listrik. Kepala Divisi Pengelolaan Investasi Pemerintah BP Tapera, Rondi Pramuda Padang mengungkapkan bahwa dampak ekonomi program FLPP adalah sebagai berikut: “Program FLPP memberikan dampak ekonomi yang signifikan dengan meningkatkan *total economic value* sebesar 130% dan *value added* sebesar 30% pada periode 2022-2023.” Dampak positif dari implementasi FLPP berhasil mendorong peningkatan ekonomi berdasarkan hasil penelitian dari Universitas Indonesia. Sementara itu, adanya nilai tambah mencerminkan kontribusi tambahan secara keseluruhan dalam penyelenggaraan FLPP. Program FLPP tidak hanya memberikan manfaat secara langsung tetapi memberikan kontribusi tambahan pada aktivitas ekonomi yang lebih luas.

4.2.6.2 Dampak Sosial

Penelitian dari Alhajri (2022) menyatakan bahwa perumahan yang terjangkau berkontribusi terhadap pemenuhan kebutuhan dasar kebutuhan manusia dan meningkatkan kesejahteraan keluarga dan masyarakat. Implementasi FLPP berdampak signifikan terhadap kualitas sosial yang masyarakat. Salah satu dampak

positifnya adalah pembentukan komunitas baru melalui adanya perumahan baru sehingga tercipta ikatan sosial antara masyarakat yang tinggal di lingkungan tersebut. Selain itu, terciptanya pembangunan infrastruktur pendukung seperti sekolah, rumah sakit, dan jalan yang lebih baik turut meningkatkan aksesibilitas dan kualitas hidup di sekitar perumahan.

Adanya program FLPP tidak hanya berfokus pada pembiayaan perumahan namun diharapkan dapat memberikan efek dalam pengembangan aspek sosial masyarakat. Perubahan status sosial dan kesejahteraan keluarga yang tinggal di rumah FLPP merupakan salah satu dampak yang ditimbulkan. Rumah layak huni digunakan sebagai sarana pembinaan keluarga, memperkuat nilai-nilai keluarga, dan memberikan peluang bagi keluarga untuk menjadi lebih kuat sehingga tidak hanya menjadi tempat tinggal.

4.2.6.3 Pengaruh Politik

Implementasi FLPP tidak terlepas dari faktor politik yang memengaruhi khususnya keberlanjutan, dinamika dan alokasi anggarannya. Hal ini sejalan dengan Handoyo (2012), yang menjelaskan bahwa kebijakan publik berkaitan dengan masyarakat dan sistem politik. Kebutuhan perumahan yang layak merupakan bagian dari nawacita pemerintah dan strategi nasional sehingga memerlukan jumlah dan alokasi tingkat anggaran yang memadai. Hal ini juga menjadi faktor utama dalam pembentukan serta kelangsungan program. Kepala Subdirektorat Kemudahan dan Bantuan, Direktorat Pembiayaan Infrastruktur, Samson Sibarani mengungkapkan aspek politik yang mempengaruhi FLPP sebagai berikut: “Politik dalam program FLPP mempengaruhi alokasi anggaran dan

ketidakpastian politik.” Keberlanjutan dan perkembangan FLPP sangat tergantung pada alokasi anggaran pemerintah. Intervensi politik dalam menetapkan prioritas anggaran untuk program ini dapat memengaruhi ketersediaan dana dan cakupan program. Sementara itu, instabilitas politik dapat menciptakan ketidakpastian di pasar perumahan dan memengaruhi kebijakan FLPP. Pengembang maupun bank penyalur dapat berpengaruh dalam pembiayaan dan perkembangan proyek-proyek perumahan sebagai akibat dari respon atas perubahan politik yang terjadi. Indikasi politik yang kuat terlihat dari dominasi bank tertentu yang memiliki pengaruh yang besar pada realisasi penyaluran. Hal ini dapat terjadi karena bank yang mendominasi tersebut memiliki *core business* pada bidang pembiayaan perumahan. Namun, apabila bank tertentu secara terus menerus mendominasi maka berdampak pada terpinggirkannya bank lainnya sehingga akan menciptakan ketidakadilan dalam distribusi manfaat. Dalam implementasinya, faktor politik sangat berpengaruh sehingga perlu diwaspadai risiko konflik kepentingan.

Dominasi bank tertentu dapat dilihat dari jumlah komitmen yang tinggi yaitu sekitar 50%-70% dari total keseluruhan komitmen bank penyalur. Hal ini menunjukkan adanya ketergantungan BP Tapera dengan bank tersebut agar penyaluran dapat mencapai target. Selain itu, dengan ketidakikutsertaan bank besar dalam program dapat menghambat upaya mencapai target utama yang telah ditetapkan. Oleh karena itu, kerja sama dengan bank penyalur menjadi kunci dalam memastikan pencapaian target penyaluran yang telah ditetapkan. Kepala Divisi Penyaluran Pembiayaan, Alfian Arif menjelaskan pengaruh politik sebagai berikut: *Politic about control, power, people*. Pengaruh politik melibatkan 3 (tiga) elemen

yang berkaitan yaitu kontrol/kendali, kekuasaan, dan masyarakat. Adanya politik berupa implementasi program pemerintah dapat memengaruhi cara mengendalikan tingkah laku dan aktivitas masyarakat. Sementara itu, politik juga berpengaruh pada kekuasaan pembuatan kebijakan sangat mempengaruhi kendali atas pelaksanaan program dalam menciptakan keseimbangan dan transparansi. Selain itu, politik juga dapat mempengaruhi aspek masyarakat karena pengaruh politik yang tidak seimbang dapat merugikan MBR yang menjadi sasaran program FLPP dan menciptakan ketidakadilan dalam distribusi manfaat.

4.3 Analisis Permasalahan Implementasi FLPP

Analisis permasalahan implementasi FLPP menunjukkan sejumlah tantangan yang dihadapi dalam pelaksanaan program tersebut. Sejalan dengan hal tersebut menurut Sumarni (2014), kebijakan publik berkaitan dengan masalah yang terjadi di masyarakat dan memerlukan analisis terhadap keputusan-keputusan pemerintah yang tepat. Penjabaran untuk setiap permasalahan pada variabel kebijakan publik menurut Van Meter dan Horn sebagai berikut:

4.3.1 Ukuran dan Tujuan Kebijakan

Implementasi FLPP dihadapi oleh sejumlah permasalahan yang yang harus segera ditangani agar program dapat berjalan lebih efektif. Tujuan program FLPP yang mencakup tingkat keterhunian, ketepatan sasaran dan kualitas bangunan. Berdasarkan data BP Tapera diperoleh informasi bahwa masih terdapat ketidakterhunian rumah. Faktor yang mempengaruhi ketidakberhasilan adalah lokasi yang tidak sesuai dengan kebutuhan penerima manfaat, ketidakpuasan terhadap kualitas bangunan, dan kondisi ekonomi MBR Hari Sandjoyo, Direktur

Pembiayaan Perumahan BP Tapera, menyampaikan penyebab ketidakterhunian sebagai berikut: “Banyaknya rumah subsidi yang tidak ditempati sebagian besar disebabkan oleh adanya permasalahan pada kualitas bangunan yang kurang memadai sehingga menciptakan ketidaknyamanan dan ketidakpuasan di kalangan penerima manfaat.”

Penyebab dari buruknya kualitas bangunan disebabkan karena ketidakjangkauan penilaian kualitas oleh BP Tapera dan keterbatasan kompetensi Manajemen Konstruksi (MK) yang berdampak pada rumah yang dibangun. Sementara itu, ketepatan sasaran program juga dapat menjadi masalah sebagaimana pernah menjadi temuan pemeriksaan oleh Badan Pemeriksa Keuangan (BPK). Hal ini disebabkan ketidakakuratan data dan ketidaktepatan bank penyalur dan BP Tapera dalam memverifikasi pangajuan dari penerima manfaat. Selain itu, masih ada kendala terkait penyelesaian terhadap debitur yang telah meninggal dunia. Proses klaim asuransi menjadi hal yang memerlukan perhatian khusus dalam menangani situasi semacam ini. Sehingga perlu dilakukan pembaruan data yang kurang optimal dan penyelesaian masalah terkait pembiayaan serta kejadian yang tidak terduga seperti meninggalnya debitur. Permasalahan lainnya terjadi pada penyaluran dana FLPP yaitu adanya potensi ketidaksesuaian dengan target tahunan yang telah ditetapkan.

4.3.2 Sumber Daya

BP Tapera dalam melaksanakan program FLPP dihadapkan pada sejumlah permasalahan bidang SDM. Saat ini upaya pengembangan SDM telah dilakukan namun berdasarkan hasil evaluasi menunjukkan bahwa kondisi SDM masih berada

dalam tahap awal penerapan. Kondisi ini memberikan gambaran bahwa untuk mencapai kematangan yang kuat diperlukan waktu yang memadai. Selain itu, kendala lainnya adalah pembatasan pembukaan cabang di berbagai daerah karena berdasarkan peraturan, BP Tapera harus berkedudukan di ibukota negara. Adanya kantor vertikal dapat meningkatkan jangkauan manfaat yang lebih luas. BP Tapera dihadapkan pada tantangan infrastruktur dan keterampilan teknologi yang perlu ditingkatkan. Penanganan kondisi tersebut harus dilakukan untuk mengurangi risiko operasional yang mungkin terjadi. Selain itu, kebijakan tersebut juga memunculkan kebutuhan untuk meningkatkan perilaku kerja pegawai. BP Tapera mengidentifikasi perlunya peningkatan keterampilan interpersonal, tanggung jawab, dan dedikasi dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat.

Permasalahan sumber daya finansial muncul dalam konteks perencanaan anggaran pada program FLPP. Perencanaan anggaran yang melibatkan Direktorat SMI didasari pada usulan IKD dari BP Tapera. Selain itu permasalahan dalam keterbatasan anggaran juga berpengaruh dalam mendukung program subsidi perumahan. Jumlah *backlog* yang tinggi dan bertambahnya *backlog* yang tumbuh tiap tahun berdampak pada efisiensi program secara luas dan menyeluruh. Penyediaan perumahan yang dibutuhkan berada pada kisaran 400.000 unit rumah per tahun agar dapat mengejar kekurangan rumah bagi MBR. Kondisi ini disebabkan karena adanya keterbatasan finansial dalam pembiayaan perumahan. Direktorat Pembiayaan Infrastruktur, Samson Sibarani mengungkapkan kendala finansial sebagai berikut:

“Dalam negara maju, ketersediaan dana yang lebih besar dan kondisi pasar keuangan yang lebih fleksibel dapat memungkinkan pembiayaan rumah

dengan lebih mudah. Dibandingkan dengan negara maju yang memiliki akses ke *free cash* yang lebih besar, negara berkembang mungkin menghadapi kesulitan dalam mengumpulkan sumber daya finansial yang memadai untuk mendukung program perumahan yang luas.”

Selain itu, BP Tapera juga berkewajiban untuk menyetorkan imbal hasil kepada pemerintah dengan nominal yang telah disepakati. Ketidaktercapaian target dapat berpotensi terjadi karena dana FLPP langsung digulirkan kepada masyarakat dan pencairan dana FLPP dilakukan pada periode bulanan. Hal ini berdampak pada keterbatasan dana yang ada sehingga tidak bisa dialokasikan ke instrumen investasi.

Permasalahan sumber daya waktu juga berpengaruh terhadap pelaksanaan FLPP. Implementasi FLPP pada tahun 2022 dan 2023 yang menunjukkan waktu yang dibutuhkan kurang dari setahun dalam menyelesaikan target yang ditetapkan. Efisiensi waktu ini sangat bergantung pada kerja sama yang baik dengan bank penyalur dan pengembang. Ketergantungan ini dapat menjadi permasalahan apabila terjadi ketidakseimbangan dalam kerja sama dengan bank penyalur. Sementara itu, manajemen sumber daya waktu menjadi kunci dalam penyaluran dana sesuai dengan kebutuhan MBR dan rencana target PNBK. Keterbatasan waktu dan kecepatan penyaluran harus sejalan dengan kebutuhan MBR, sementara BP Tapera harus tetap menjaga akurasi dan kesesuaian penggunaan dana. Potensi permasalahan dapat terjadi ketika proses formulir, persetujuan dan kerja sama tidak dapat disepakati dengan pihak lainnya sehingga diperlukan waktu yang lama dan dapat menghambat penyelesaian program.

4.3.3 Karakter Agen Pelaksana

Aspek permasalahan pada karakteristik agen pelaksana terjadi antara BP Tapera dan bank penyalur. Perkembangan jumlah bank penyalur FLPP dari tahun

2019 hingga 2023 yang berfluktuatif memerlukan kecermatan BP Tapera dalam menilai kelayakan dan kapasitas. Hal ini dilakukan untuk memonitor dan mengevaluasi kinerja sejumlah bank penyalur. Keterlibatan berbagai bank penyalur dapat menimbulkan permasalahan koordinasi dan pengelolaan informasi yang kurang efisien.

BP Tapera menetapkan standar yang ketat untuk kriteria bank penyalur berpartisipasi dalam penyaluran pembiayaan perumahan. Namun kondisi ini dapat mengakibatkan permasalahan seperti kepatuhan dan kualitas pelayanan dari setiap bank penyalur. Kepala Divisi Penyaluran Pembiayaan, Alfian Arif menjelaskan pentingnya infrastruktur perbankan sebagai berikut: “Perbedaan dalam infrastruktur pengelolaan penyaluran pembiayaan perumahan dan jaringan pelayanan di berbagai tingkatan (pusat, provinsi, dan kabupaten/kota) dapat menciptakan ketidakseimbangan dalam pelaksanaan program.” Permasalahan dapat muncul dalam proses pemilihan bank yang layak menerima fasilitas sebagai bank penyalur. BP Tapera harus memastikan bahwa bank yang terpilih tidak hanya memenuhi persyaratan formal, tetapi juga memiliki kapasitas operasional dan komitmen yang memadai untuk menjalankan fungsi penyaluran pembiayaan perumahan dengan efektif. Keberlanjutan program FLPP dipengaruhi oleh ketergantungan pada kemampuan bank penyalur dalam menyusun dan menjalankan rencana penyaluran. Dampak yang dapat terjadi apabila rencana penyaluran yang telah ditetapkan tidak tercapai adalah kebutuhan rumah bagi MBR tidak dapat terpenuhi.

Ekosistem rumah subsidi sangat bergantung pada peran perbankan dalam menyalurkan pembiayaan perumahan. 93% *backlog* kepemilikan rumah didominasi oleh segmen MBR informal, sehingga akan berpengaruh pada akses untuk mendapatkan KPR subsidi dari bank (PUPR, 2022). Oleh karena itu, diperlukan komitmen bank dalam penyaluran KPR subsidi dan yang telah memiliki pengalaman dalam kebutuhan pengembang rumah subsidi. Selain sumber dana yang disediakan pemerintah, dana milik perbankan dan lembaga pembiayaan yang mendukung program rumah subsidi juga perlu diperhatikan. Sebab, pembelian rumah MBR menggunakan fasilitas kredit dengan tenor panjang, sedangkan sumber dana umumnya berjangka pendek (tabungan, giro, deposito, dan sebagian dari obligasi). Hal tersebut menyebabkan *maturity mismatch* (kesenjangan jangka waktu) yang akan mengganggu kesehatan lembaga keuangan dan dukungan ke depannya.

4.3.4 Sikap dan Kecenderungan

Ekosistem pembiayaan perumahan dihadapkan pada beberapa permasalahan krusial yang mempengaruhi seluruh aspek dari *supply*, *demand*, hingga keberlanjutan program. Dari segi pasokan, terlihat dominasi hunian tapak dalam program subsidi, namun kendala lahan murah di sekitar pusat ekonomi membuat hunian semakin jauh dan sulit diakses. Kualitas hunian bagi MBR masih belum memadai, terutama dari segi infrastruktur dasar dan kualitas bangunan. Bantuan fiskal pada sisi pasokan perumahan perlu ditingkatkan, khususnya untuk menekan harga lahan dan konstruksi. Dari sisi *demand*, program pembiayaan perlu disesuaikan dengan lebih cermat, mempertimbangkan kemampuan dan kebutuhan

masyarakat. Pengelompokan pembiayaan berdasarkan desil, jenis pekerjaan, dan kebutuhan spesifik (seperti pembelian, pembangunan, atau renovasi rumah) berdampak pada efektivitas program dalam memenuhi ragam kebutuhan masyarakat. Sementara itu, bank penyalur menghadapi tantangan dalam meningkatkan minat dan keikutsertaan masyarakat melalui kapasitas permodalan dan profitabilitas program. Bank penyalur mempertimbangkan strategi yang menguntungkan secara finansial sekaligus mendukung tujuan pemerintah dalam menyediakan hunian murah dan terjangkau. Respon terhadap program FLPP bervariasi di antara berbagai bank penyalur yang bekerja sama. Hal ini diperjelas dengan pernyataan Plt Direktur Tresuri dan Investasi, Nurrullah sebagai berikut: “Terdapat variasi dalam respon yang diberikan oleh bank-bank terhadap program FLPP. Beberapa bank merespons dengan cepat, sementara yang lain merespons dengan lambat.”

Bank juga menanggung permasalahan akibat ketidaktertagihan debitur yang telat atau gagal bayar KPR sejahtera sehingga diperlukan kecermatan dalam menentukan MBR yang layak. Selain itu, permasalahannya lainnya yaitu pertimbangan kuantitas terhadap 40 bank penyalur yang ikut serta dalam program FLPP. Adanya bank penyalur yang tersebar menunjukkan keterjangkauan dan aksesibilitas yang luas kepada MBR namun jumlah bank penyalur yang banyak berpengaruh terhadap efisiensi program FLPP. Oleh karena itu, diperlukan analisis tingkat efisiensi penyaluran dan pertanggungjawabannya karena pada realitanya terdapat 8 bank penyalur hanya menyalurkan pembiayaan kurang dari 100 unit saja. Optimalisasi program dapat dilkakukan dengan mempertimbangkan jumlah bank

penyalur yang lebih sedikit, sebagai contoh hanya 20 bank penyalur agar program pembiayaan perumahan dapat dikelola dengan lebih efisien. Hal ini dapat mengurangi kompleksitas administrasi dan pemantauan, serta memastikan fokus yang lebih baik dalam pengelolaan program.

Dari perspektif pengembang, kelayakan proyek dan pemeliharaan oleh pengembang menjadi fokus perhatian. Pengembang diharapkan dapat meningkatkan kelayakan perumahan yang dibangun, namun keterbatasan dana serta adanya batasan harga rumah menjadi permasalahan pelik. Hal ini tentu dapat berdampak pada minat pengembang sehingga apabila dengan kebijakan batas harga rumah tentunya minat pengembang dapat menurun dan berpengaruh terhadap jumlah perumahan yang tersedia untuk MBR. Adanya potensi kejahatan oknum pengembang dalam menyediakan infrastruktur dasar seperti listrik dan air juga dapat menjadi permasalahan. Tindakan tidak etis atau penyalahgunaan wewenang oleh sebagian pengembang dapat mengakibatkan ketidaknyamanan dari para MBR. Berdasarkan penjelasan Muhammad Nauval, Kepala Divisi Monitoring dan Evaluasi, BP Tapera masalah oknum pengembang sebagai berikut: “masalah lain timbul dari perilaku oknum pengembang yang tidak bertanggung jawab. Rumah-rumah yang belum layak huni dengan kualitas buruk.” Perilaku oknum sangat merugikan karena dapat mempengaruhi kualitas pembangunan rumah dan menimbulkan penilaian negatif dari MBR. Selain itu, kondisi ini berdampak pada terhambatnya kehidupan sehari-hari dan bahkan menimbulkan risiko keselamatan. Koordinasi yang lebih kuat dan kebijakan yang jelas perlu diterapkan untuk

mengatasi tantangan kompleks ini, melibatkan kerja sama antara kementerian terkait, pengembang, pemerintah daerah, dan pihak eksternal.

Permasalahan data debitur dan ketidakintegrasian dalam *database* berdampak pada kelancaran pelaksanaan program FLPP. Kurang terintegrasinya data dapat menghambat proses verifikasi, memperlambat penyaluran dana, dan menimbulkan ketidakpastian terkait kelayakan penerima bantuan. Sehingga diperlukan sistem terintegrasi yang memungkinkan kemudahan akses dan kecepatan terhadap informasi debitur dapat proses verifikasi dan penyaluran dana. Implementasi program FLPP juga dapat menimbulkan permasalahan yang berasal dari pihak Kementerian PUPR khususnya segmentasi dan kriteria MBR dan penilaian tentang penghasilan calon debitur. Perbedaan pandangan terhadap penghasilan MBR antara bank, BPK RI, dan BPJS Ketenagakerjaan memerlukan kebijakan yang jelas dari Kementerian PUPR selaku pembuat peraturan. Keselarasan dan kesepakatan dalam menetapkan kriteria MBR dan penilaian penghasilan calon debitur dapat membantu mengurangi potensi konflik dan memastikan keadilan serta keberlanjutan program FLPP.

4.3.5 Komunikasi dan Koordinasi

Selama berlangsungnya program FLPP, proses komunikasi menghadapi beberapa permasalahan yang menjadi perhatian para pemangku kebijakan. Permasalahan itu terjadi karena keterlambatan pada salah satu bank penyalur yang dapat berdampak pada akumulasi saldo PNPB dan penyaluran FLPP. Hal ini sangat berpengaruh ketika bank yang mengalami masalah adalah mitra strategis yang memberikan kontribusi tinggi terhadap pencapaian realisasi FLPP. Proses

rekonsiliasi dana FLPP telah dirancang dengan baik dan terstruktur, namun harus selalu memperhatikan potensi keterlambatan dari bank penyalur agar ketidaksesuaian data menjadi akumulasi nilai. Kuantitas debitur dapat meningkatkan risiko terjadi kesalahan dalam nilai, angsuran, dan ketidaksesuaian nominal. Hal ini tentunya menyebabkan ketidakakuratan dan validitas data penerima manfaat.

Koordinasi antara BP Tapera dan bank penyalur menghadapi berbagai tantangan dalam implementasi program FLPP. Evaluasi dilakukan secara bulanan dan triwulanan dan penyesuaian komitmen menyesuaikan ketersediaan dana dan kondisi capaian program meskipun tahapan koordinasi telah terstruktur. BP Tapera memberikan fleksibilitas kepada bank penyalur dalam penyaluran pembiayaan dan harus sejalan dengan kondisi aktual. Namun, dalam implementasi harus tetap perlu diawasi agar tidak menghambat kinerja program dan target realisasi penyaluran. Selain itu, permasalahan yang dapat timbul apabila bank penyalur yang tidak memenuhi komitmen atau tidak mematuhi aturan program. BP Tapera akan menyesuaikan komitmen yang ada dan mendistribusikan kepada bank lainnya serta memberikan sanksi atas ketidakpatuhan bank penyalur.

Proses pembahasan Perjanjian Kerja Sama (PKS) dapat menghadapi hambatan ketika terdapat kesulitan untuk mencapai kesepakatan mengenai isi PKS yang akan ditandatangani. Kesepakatan ini sangat penting untuk memastikan bahwa komitmen dan tanggung jawab masing-masing pihak dijelaskan dengan jelas. *Relationship Manager* Senior Kerja Sama Bank Penyalur, Dema Ariyana menjelaskan proses PKS sebagai berikut:

“Proses pembahasan Perjanjian Kerja sama (PKS) antara BP Tapera dan bank penyalur dapat mengalami kendala saat mencapai kesepakatan mengenai isi PKS. Diskusi yang melibatkan waktu dan upaya dibutuhkan untuk memastikan bahwa semua pihak setuju dengan ketentuan-ketentuan dalam PKS.”

Sosialisasi program FLPP menghadapi beberapa permasalahan yang perlu diatasi guna meningkatkan efektivitasnya. Salah satu tantangan utama adalah keterbatasan akses informasi yang berdampak pada masih terdapat lapisan masyarakat yang belum terjangkau oleh informasi tersebut. Kurangnya koordinasi efektif antara pemerintah, bank, dan pengembang juga menjadi hambatan yang perlu diperhatikan. Program FLPP dirancang untuk membantu MBR namun terdapat potensi kendala finansial bagi calon debitur juga. Selain itu, tingkat partisipasi yang rendah dari sebagian pengembang dalam memanfaatkan aplikasi SiKumbang dapat menghambat efisiensi pengumpulan data proyek perumahan subsidi. Adanya kendala teknis dalam penggunaan aplikasi ini dan pemeliharaan kesadaran masyarakat yang tinggi juga menjadi perhatian.

Monitoring dan evaluasi (monev) pada program pembiayaan hunian bersubsidi menghadapi sejumlah permasalahan dalam implementasinya. Salah satunya yaitu kondisi cuaca dan fisik di lapangan yang tidak mendukung sehingga kesulitan dalam pemantauan langsungnya. Permasalahan lainnya adalah keterbatasan SDM dalam melakukan monev rumah karena tingginya volume rumah yang harus dimonev. Pelaksanaan monev juga harus dilengkapi dengan bukti yang kuat untuk memastikan evaluasi yang akurat. Akses sulit ke rumah MBR menjadi tantangan khususnya jalan buruk dan lokasi yang cukup terpencil. Kepala

Subdirektorat Kemudahan dan Bantuan, Direktorat Pembiayaan Infrastruktur, Samson Sibarani mengungkapkan salah satu kendala monev sebagai berikut:

“Kendala yang sering ditemukan dalam pelaksanaan monitoring dan evaluasi (keterhunian) program kemudahan dan bantuan pembiayaan perumahan adalah kegiatan kunjungan lapangan dilakukan pada saat jam kerja, sehingga tidak selalu bisa bertemu dengan penerima manfaat secara langsung.”

4.3.6 Lingkungan, Ekonomi, Sosial dan Politik

Implementasi program FLPP dapat menimbulkan sejumlah permasalahan dan tantangan khususnya dampak ekonomi yang dihasilkannya. Program ini telah memberikan kontribusi positif pada peningkatan kesempatan kerja dan pertumbuhan ekonomi lokal namun terdapat potensi ketidakseimbangan dalam distribusi manfaat. Selain itu, dominasi bank tertentu akan menciptakan risiko konflik kepentingan yang dapat mengarah pada ketidakadilan dalam alokasi komitmen. Dominasi bank tertentu dalam penyaluran pembiayaan dapat menciptakan perbedaan sosial antara kelompok yang mendapatkan manfaat. Ketergantungan yang tinggi pada bank dominan akan menciptakan tantangan apabila bank tersebut tidak berkinerja dengan baik yang berdampak pada target.

Selain dari segi ekonomi, permasalahan dampak sosial juga dapat ditimbulkan dari FLPP terutama terkait dengan pembentukan komunitas baru. Adanya perumahan baru menciptakan ikatan sosial yang kuat namun dapat berpotensi pada risiko dislokasi sosial. Dislokasi sosial bisa terjadi ketika sebagian kelompok masyarakat tidak memiliki akses yang sama terhadap pendidikan berkualitas, pekerjaan, layanan kesehatan, atau hak-hak dasar lainnya. Kemungkinan terjadinya ketidaksetaraan dalam aksesibilitas fasilitas umum seperti

sekolah dan rumah sakit juga perlu diperhatikan. Terdapat risiko bahwa beberapa wilayah dapat mendapatkan manfaat lebih besar daripada yang lain, menciptakan ketidaksetaraan sosial yang dapat merugikan masyarakat di beberapa area.

Aspek pengaruh politik berpengaruh apabila terjadi ketidakseimbangan dalam distribusi kekuasaan dan kontrol dapat menciptakan risiko terhadap transparansi dan keadilan. Dukungan politik yang kuat terutama pada bank tertentu dapat menciptakan dominasi dalam pengambilan keputusan dan pengucilan terhadap bank lainnya. Kepala Subdirektorat Kemudahan dan Bantuan, Direktorat Pembiayaan Infrastruktur, Samson Sibarani mengungkapkan pengaruh politik sebagai berikut: “Pengaruh politik dalam perkembangan FLPP mencakup alokasi anggaran, ketidakpastian politik di pasar perumahan, dan kebijakan fiskal yang dapat memengaruhi ketersediaan dana dan pembiayaan program perumahan subsidi.” Keberlanjutan program FLPP juga sangat dipengaruhi oleh dukungan politik, setiap pemimpin memiliki program prioritas dan apabila program perumahan tidak lagi menjadi program strategi nasional maka akan berdampak pada alokasi anggaran.

4.4 Upaya Mengatasi Permasalahan Implementasi FLPP

Program FLPP merupakan salah satu program pemerintah Indonesia yang bertujuan untuk membantu MBR dalam akses perumahan yang layak huni. Namun, implementasi program ini seringkali menghadapi berbagai permasalahan. Implementasi upaya perbaikan secara menyeluruh yang dilakukan oleh BP Tapera diharapkan dapat membuat program FLPP lebih efektif mencapai tujuannya.

Adapun upaya yang dapat dilakukan untuk mengatasi permasalahan implementasi FLPP antara lain:

4.4.1 Ukuran dan Tujuan Kebijakan

Implementasi FLPP dihadapi oleh sejumlah permasalahan yang harus segera ditangani agar program dapat berjalan lebih efektif. Tujuan program FLPP yang mencakup tingkat keterhunian, ketepatan sasaran dan kualitas bangunan. Program FLPP secara rutin dievaluasi melalui berbagai bentuk dan indikator untuk memastikan keberhasilan dan efektivitasnya. Evaluasi dilakukan dalam beberapa tahap termasuk laporan pengelolaan dana bulanan yang disampaikan secara resmi kepada Kementerian Keuangan dan Kementerian PUPR. Selain itu, ada evaluasi tahunan oleh KIP yang mempertimbangkan pencapaian target dan progres program. Kepala Seksi Analisis dan Pengembangan Investasi Pemda/BUMD, Direktorat SMI, Naufal Duadi menyampaikan evaluasi berkala sebagai berikut: “Evaluasi BP Tapera dilakukan jika realisasi program telah mencapai 80% pada bulan Oktober tahun berjalan.” Evaluasi berkala ini menjadi dasar untuk perbaikan kebijakan, penyesuaian indikator, dan tindakan korektif guna meningkatkan efisiensi dan dampak positif program FLPP dalam mendukung pembiayaan perumahan. Mitigasi potensi permasalahan ketidaktercapaian penyaluran tahunan maka diperlukan evaluasi penyaluran teratur secara periodik baik bulanan maupun triwulan. Upaya perbaikan BP Tapera untuk memperbarui data, mengatasi keterlambatan, dan meningkatkan kualitas bangunan adalah langkah-langkah penting dalam meningkatkan efektivitas program FLPP dalam menyediakan pembiayaan perumahan yang terjangkau dan sesuai dengan kebutuhan MBR.

4.4.2 Sumber Daya

Upaya BP Tapera dalam menjangkau kebermanfaat yang lebih luas dengan penggunaan teknologi berbasis sistem *online*. Hari Sandjoyo, Direktur Pembiayaan Perumahan BP Tapera, menyampaikan bahwa pentingnya sistem *online* sebagai berikut: “Pemanfaatan sistem *online* memberikan sejumlah keuntungan, di antaranya adalah kemudahan akses dan peningkatan efisiensi operasional.” Adanya sistem *online* akan membantu penerima manfaat dapat mengakses layanan dengan lebih mudah tanpa harus datang secara langsung ke kantor. Selain itu, proses operasional juga menjadi lebih efisien karena berbagai transaksi dapat dilakukan secara elektronik sehingga dapat menghemat waktu dan biaya.

Adanya upaya mengoptimalkan penggunaan dana oleh BP Tapera namun pembatasan sumber daya finansial dan penentuan batas maksimal harga rumah menjadi faktor utama dalam strategi pengelolaan dana. Strategi yang diterapkan melibatkan perencanaan dana dengan proyeksi kebutuhan dan rencana kerja terstruktur. Proses perencanaan anggaran tahun 2025 terlebih dahulu dilakukan *assesment* kebutuhan dana yang telah dijalankan dua tahun sebelumnya dengan mengasumsikan target penyaluran sebanyak 220.000 unit rumah dalam RPJMN. Perhitungan kebutuhan dana dilakukan dengan memproyeksikan kenaikan harga rumah sekitar 2-3% berdasarkan histori. Selain berasal dari APBN, proyeksi kebutuhan dana juga memperhitungkan pengembalian pokok sebagai sumber penyaluran.

Evaluasi penggunaan dana FLPP mencakup pengelolaan investasi dan realisasi penyaluran yang diberikan kepada MBR. Dengan adanya program ini harapannya dapat meningkatkan jumlah penerima manfaat dengan optimalisasi ketersediaan dana. Perencanaan *cash flow* termasuk pemanfaatan deposito harus terintegrasi agar penyaluran dana penempatan dana dapat optimal. Mekanisme *cash flow* dana FLPP yang awalnya dilakukan secara bulanan diubah menjadi triwulanan agar dana yang belum disalurkan dapat diinvestasikan sehingga meningkatkan penyeteroran ke RIBUN.

Upaya mengatasi permasalahan sumber daya waktu dilakukan dengan peningkatan koordinasi antara BP Tapera, bank penyalur dan pengembang. Koordinasi dan komunikasi yang efektif antara BP Tapera, bank penyalur, dan pengembang bertujuan untuk memastikan kerja sama yang baik dan mengurangi potensi ketidakseimbangan dalam kerja sama. Sementara itu, dari segi manajemen menyusun jadwal yang realistis dan efisien dalam proses formulir, persetujuan, dan kerja sama pihak lainnya. Adanya upaya tersebut akan membantu menjaga akurasi penyaluran dan kesesuaian penggunaan dana FLPP tanpa mengorbankan kecepatan penyaluran yang sesuai dengan kebutuhan MBR.

4.4.3 Karakter Agen Pelaksana

BP Tapera menetapkan standar yang ketat untuk kriteria bank penyalur berpartisipasi dalam penyaluran pembiayaan perumahan. BP Tapera memerlukan kehati-hatian dalam mengevaluasi kelayakan dan kapasitas bank penyalur FLPP. Upaya yang dilakukan adalah dengan menyusun rasio keuangan setiap bank penyalur untuk menganalisis kesehatan bank secara menyeluruh. Adanya analisis

kesehatan bank berguna untuk menilai kondisi keuangan dan operasional bank sehingga dapat mengidentifikasi bank-bank yang memiliki kesehatan finansial yang baik dan mampu memenuhi kewajibannya terhadap nasabah.

Gambar IV. 10 Analisis Kesehatan Bank Periode 2020 sd 2023

Analisis Kesehatan Bank Periode 2020 sd 2023																	
No	Nama Bank	CAR						NPL BANK									
		2020		2021		2022		2023		2020		2021		2022		2023	
		Jun	Desember	Jun	Desember	Jun	Desember	Jun	Desember	Jun	Desember	Jun	Desember	Jun	Desember	Jun	Desember
1	BANK BTN	19.10%	19.34%	17.80%	19.14%	17.36%	20.17%	20.42%	4.71%	4.37%	4.10%	3.70%	3.54%	3.38%	3.38%	3.66%	3.66%
2	BANK BNI	16.71%	16.78%	18.18%	19.74%	18.42%	19.27%	21.61%	3.03%	4.25%	3.94%	3.70%	3.16%	2.81%	2.45%	2.45%	2.45%
3	BANK BRI	19.83%	20.61%	19.63%	25.28%	22.97%	23.30%	24.65%	2.98%	2.94%	3.27%	3.06%	3.32%	2.82%	3.10%	3.10%	3.10%
4	BANK MANDIRI	19.20%	19.90%	18.94%	19.60%	18.41%	19.46%	19.90%	3.42%	3.29%	3.19%	2.81%	2.47%	1.88%	1.53%	1.53%	1.53%
5	BPD JAWA BARAT DAN BANTEN	17.00%	17.00%	17.00%	18.00%	18.00%	19.00%	20.00%	2.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.22%	1.22%
6	BPD SULAWESI SELATAN	22.93%	24.03%	25.23%	21.30%	25.59%	27.54%	27.76%	1.10%	0.67%	0.82%	0.92%	1.23%	1.23%	1.62%	1.62%	1.62%
7	BPD JAMBI	22.35%	23.90%	22.45%	25.38%	27.16%	31.24%	36.39%	1.00%	0.79%	0.93%	1.12%	1.50%	1.50%	1.85%	1.85%	1.85%
8	BPD SUMSEL BABEL	20.28%	21.40%	20.29%	22.05%	20.85%	21.54%	23.09%	4.55%	3.93%	3.85%	2.85%	2.81%	2.85%	2.85%	2.85%	2.85%
9	BPD NAGARI	19.13%	20.75%	19.30%	21.73%	20.17%	21.11%	20.16%	3.63%	2.90%	2.71%	2.49%	2.42%	2.21%	2.19%	2.19%	2.19%
10	BPD KALIMANTAN BARAT	25.01%	24.46%	28.02%	27.10%	28.19%	29.66%	39.40%	2.20%	1.84%	2.11%	1.91%	2.05%	1.75%	2.01%	2.01%	2.01%
11	BPD DKI	28.11%	28.65%	28.97%	27.85%	26.12%	28.64%	25.43%	3.54%	2.98%	3.03%	3.02%	2.26%	1.75%	1.90%	1.90%	1.90%
12	BPD KALIMANTAN SELATAN SYARIAH	12.23%	13.87%	13.19%	15.12%	14.03%	13.04%	25.03%	4.41%	3.88%	3.61%	2.68%	2.65%	2.27%	3.39%	3.39%	3.39%
13	BPD KALIMANTAN TIMUR	20.93%	23.35%	24.23%	23.38%	22.38%	24.05%	24.17%	8.96%	6.27%	7.75%	3.46%	3.31%	3.21%	3.17%	3.17%	3.17%
14	BPD KALIMANTAN TENGAH	24.40%	23.77%	21.87%	25.29%	25.05%	27.92%	37.44%	0.44%	0.45%	0.59%	0.64%	1.07%	1.07%	1.43%	1.43%	1.43%
15	BPD SUMUT	18.54%	20.99%	19.66%	20.47%	19.64%	20.13%	22.30%	4.44%	3.54%	3.70%	3.09%	2.90%	2.62%	2.77%	2.77%	2.77%
16	BPD NTT	20.42%	21.50%	24.36%	24.33%	20.91%	26.89%	23.73%	4.11%	4.49%	2.69%	2.60%	2.58%	2.63%	3.88%	3.88%	3.88%
17	BPD JAWA TIMUR	21.08%	21.64%	21.10%	23.54%	23.31%	24.74%	26.03%	4.27%	4.00%	4.42%	4.48%	4.12%	2.83%	2.80%	2.80%	2.80%
18	BPD JAWA TENGAH	17.32%	19.70%	19.89%	21.91%	19.33%	21.70%	21.74%	3.71%	3.52%	3.73%	3.17%	2.70%	2.52%	2.83%	2.83%	2.83%
19	BPD YOGYA	25.43%	26.80%	28.12%	29.28%	30.24%	31.39%	36.63%	3.23%	2.14%	2.05%	2.09%	3.01%	2.95%	3.79%	3.79%	3.79%
20	BPD PAPUA	21.72%	20.68%	20.96%	23.23%	22.67%	23.53%	23.45%	5.94%	4.17%	4.36%	3.41%	3.68%	2.92%	3.15%	3.15%	3.15%
21	BPD SULAWESI TENGAH	27.29%	27.37%	26.50%	28.03%	25.12%	26.05%	32.31%	1.60%	1.30%	1.50%	1.25%	2.30%	3.09%	2.83%	2.83%	2.83%
22	BPD SULAWESI UTARA DAN GORONTAL	16.24%	15.19%	14.81%	16.27%	16.61%	18.51%	19.71%	3.59%	3.58%	3.58%	3.44%	3.43%	3.90%	2.81%	2.81%	2.81%

Sumber: diolah penulis

Analisis kesehatan bank penyalur disusun secara periodik khususnya semesteran dengan mempertimbangkan rasio CAR (*Capital Adequacy Ratio*), NPL (*Non-Performing Loan*), ROE (*Return on Equity*), dan LDR (*Loan to Deposit Ratio*). Keempat rasio tersebut menjadi fokus utama dalam menilai kelayakan bank penyalur dan menentukan kesehatan kondisi perbankan.

Kriteria kelayakan rasio keuangan bank penyalur adalah standar atau parameter yang digunakan untuk menilai apakah suatu bank memenuhi persyaratan keuangan yang diperlukan untuk menjadi penyalur dalam program tertentu. Kriteria ini mencakup berbagai rasio keuangan, seperti *Capital Adequacy Ratio* (CAR), *Non Performing Loan* (NPL), *Return On Equity* (ROE), dan *Loan to Deposit Ratio* (LDR). Bank yang memenuhi atau melebihi standar kelayakan ini dianggap dapat dipercaya untuk menyalurkan dana atau kredit dalam program tersebut.

Tabel IV. 6 Kriteria Kelayakan Rasio Keuangan Bank Penyalur

Ratio	Formula	Kategori	Penjelasan
CAR (<i>capital adequacy ratio</i>)	(Modal / Aktiva Tertimbang Menurut Risiko) x 100%	Tidak Sehat < 6% Kurang Sehat 6% < CAR < 8% Cukup Sehat 8% ≤ CAR < 9% Sehat 9% < CAR < 12% Sangat Sehat > 12%	Jika nilai CAR tinggi maka bank tersebut mampu membiayai kegiatan operasional
NPL (<i>non performing loan</i>)	(Total NPL / Total Kredit) x 100%	Sangat Sehat NPL > 2% Sehat 2% < NPL < 5% Cukup sehat 5% < NPL < 8% Kurang sehat: 8% < NPL < 12% Tidak sehat: NPL => 12%	Semakin tinggi NPL/ <i>Non Performing Loan</i> mengakibatkan semakin tinggi tunggakan bunga kredit
ROE (<i>Return of equity</i>)	laba bersih sesudah pajak/Ekuitas pemilik saham x 100	Tidak Sehat ≤ 0% Kurang Sehat 0% < ROE ≤ 5% Cukup Sehat 5% ≤ ROE < 12.5% Sehat 12.5% < ROE ≤ 15% Sangat Sehat > 15%	Analisis permodalan untuk melakukan usaha
LDR (<i>Loan to deposit ratio</i>)	(Kredit yang Diberikan / Total Dana Yang Diterima) x 100%	78% < LDR < 92%	Rasio yang mengukur kemampuan bank untuk memenuhi kewajiban keuangannya <i>Loan to deposit ratio</i> yang sehat berkisar antara 78%-92%.

Sumber: diolah penulis

4.4.4 Sikap dan Kecenderungan

Kualitas hunian bagi MBR masih belum memadai terutama dari segi infrastruktur dasar dan kualitas bangunan merupakan salah satu permasalahan yang terjadi dalam implementasi program FLPP. Aspek kualitas rumah juga menjadi fokus. Rumah yang dibiayai seharusnya sudah siap huni secara kontrak atau akad untuk mencegah terjadinya rumah yang selesai secara fisik, namun kualitasnya tidak memadai untuk dihuni. Adapun upaya yang dilakukan oleh BP Tapera adalah memastikan bahwa rumah tersebut sudah berada dalam kondisi yang layak huni. Hal ini dilakukan dengan memantau dan mengevaluasi kinerja manajemen

konstruksi agar dapat memperoleh penilaian yang memadai terhadap kondisi pembangunan rumah subsidi.

Pelaksanaan program FLPP memerlukan pemahaman terhadap profil daerah yang mencakup profil daerah adalah kebutuhan perumahan, karakteristik pasar, kondisi ekonomi lokal, serta regulasi dan perizinan yang berlaku. Hari Sandjoyo, Direktur Pembiayaan Perumahan BP Tapera, menyampaikan pentingnya profil daerah dalam program perumahan sebagai berikut: “>empertimbangkan profil daerah, program FLPP dapat dirancang dan disesuaikan secara lebih akurat sesuai dengan kebutuhan dan realitas setempat.” Perencanaan program perlu memperhatikan kebutuhan dan kondisi yang ada di setiap daerah. Program FLPP dapat disesuaikan agar lebih relevan dan efektif sesuai dengan kebutuhan masyarakat dan kondisi perumahan di daerah tersebut. Hal ini sebagai upaya untuk mengoptimalkan dampak program dengan memahami konteks lokal secara mendalam.

Fleksibilitas bank penyalur dalam menentukan komitmen didasari pada kapasitas dan ketersediaan dana. Sementara itu, pengembang perumahan juga turut berperan dalam mekanisme ini dengan menyampaikan data rumah yang dibangun ke bank penyalur. Evaluasi dilakukan oleh BP Tapera atas kinerja dan ketersediaan dana bank penyalur dengan memperhatikan kebutuhan dan kondisi di lapangan. Bank penyalur tidak melibatkan alokasi kuota namun dapat lebih fokus pada komitmen dan responsibilitas bank menyediakan perumahan yang terjangkau bagi masyarakat.

4.4.5 Komunikasi dan Koordinasi

Permasalahan komunikasi yang muncul selama berlangsungnya program FLPP dapat diatasi dengan beberapa upaya memperbaiki proses rekonsiliasi dan identifikasi jadwal pembayaran. BP Tapera telah memperbaiki proses rekonsiliasi dana FLPP melalui penyusunan rencana kerja dan Standar Operasional Prosedur (SOP) sehingga kedepannya proses bisnis dapat lebih baik dan terstruktur. Selain itu, BP Tapera juga meningkatkan identifikasi dan jadwal pembayaran debitur untuk mengurangi risiko kesalahan data serta memastikan pemahaman yang baik terhadap prosedur rekonsiliasi agar dapat meningkatkan akurasi, validitas, dan keakuratan data penerima manfaat program FLPP.

BP Tapera telah merancang tahapan koordinasi yang terstruktur dan mengadakan evaluasi secara bulanan dan triwulanan untuk memonitor kemajuan program dan melakukan penyesuaian komitmen sesuai dengan ketersediaan dana dan capaian program. Fleksibilitas penyaluran pembiayaan diberikan BP Tapera kepada bank penyalur dengan tetap memastikan penyaluran sejalan dengan kondisi aktual dan tidak menghambat kinerja program serta target realisasi penyaluran. Upaya BP Tapera dalam menindaklanjuti komitmen penyaluran yang belum terpenuhi adalah dengan menyesuaikan komitmen yang ada dan mendistribusikannya kepada bank lainnya. Selain itu, BP Tapera juga memberikan sanksi atas ketidakpatuhan bank penyalur untuk memastikan kepatuhan dalam implementasi program FLPP berjalan sesuai dengan rencana dan target.

Pentingnya sistem pengawasan untuk mencegah potensi penyalahgunaan program serta kesiapan dalam menghadapi perubahan kebijakan pemerintah. Upaya

ini turut menjadi aspek penting dalam memastikan kesuksesan dan berlanjutnya program FLPP. Selain itu, proses penarikan FLPP atas ketidaktepatan sasaran merupakan upaya BP Tapera dalam menjaga kepatuhan dan integritas program. Prosedur penarikan FLPP atas ketidaktepatan sasaran melibatkan beberapa direktur dan divisi di BP Tapera. *Flowchart* prosedur penarikan FLPP atas ketidaktepatan sasaran sebagaimana pada Lampiran VII.

4.4.6 Lingkungan, Ekonomi, Sosial dan Politik

BP Tapera telah melakukan beberapa upaya untuk mengatasi permasalahan dan tantangan dalam implementasi program FLPP terkait dampak ekonominya. BP Tapera telah meningkatkan pemantauan terhadap distribusi manfaat program FLPP dalam memastikan keseimbangan alokasi komitmen dan distribusi manfaat. Selain itu, BP Tapera juga telah mengambil langkah-langkah untuk mencegah dominasi bank tertentu dalam penyaluran pembiayaan dengan mendorong keragaman bank penyalur dan memastikan adanya mekanisme pengawasan yang efektif untuk menghindari konflik kepentingan. Upaya lain yang dilakukan adalah memperkuat kerja sama dengan lembaga pengawas dan regulator untuk mengawasi kinerja bank penyalur dan memastikan bahwa target program FLPP tetap tercapai.

Sementara itu, upaya BP Tapera dalam mengurangi dampak dari ketidakseimbangan dalam distribusi kekuasaan dan kontrol akibat pengaruh politik dalam implementasi program FLPP dilakukan dengan peningkatan transparansi dan menjaga hubungan yang baik dengan berbagai pihak. BP Tapera telah meningkatkan transparansi dalam alokasi anggaran dan pengambilan keputusan terkait program FLPP dengan memastikan bahwa proses tersebut dilakukan secara

terbuka dan akuntabel. Selain itu, BP Tapera juga terus membangun hubungan yang baik dengan berbagai pihak terkait, termasuk bank penyalur, pemerintah daerah, dan lembaga pengawas, untuk memastikan bahwa keputusan terkait program FLPP didasarkan pada pertimbangan yang obyektif dan tidak dipengaruhi oleh kepentingan politik tertentu