

**STRATEGI AKSELERASI BANK BRI DALAM
PEMBIAYAAN FLPP UNTUK MENDUKUNG
PROGRAM TIGA JUTA RUMAH: STUDI
KASUS PADA PERUMAHAN SUBSIDI DI
PROPINSI BALI**



TESIS

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk
memperoleh derajat sarjana S-2 Magister Manajemen
Program Studi Magister Manajemen Universitas Diponegoro**

Oleh:

**TEGUH ARIBOWO
NIM. 12010124413111**

FEB UNDIP

**PROGRAM STUDI MAGISTER MANAJEMEN
FAKULTAS EKONOMIKA DAN BISNIS
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG**

2026



SERTIFIKASI

Saya, Teguh Aribowo, yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan bahwa tesis yang saya ajukan ini adalah hasil karya saya sendiri yang belum pernah disampaikan untuk mendapatkan gelar pada Program Magister Manajemen ini ataupun program lainnya. Karya ini adalah milik saya, karena itu pertanggungjawabannya sepenuhnya berada di pundak saya.

Semarang, 14 Maret 2026


Maret 2026
tanda tangan disini

Teguh Aribowo

SEMARANG
FEB UNDIP

PENGESAHAN TESIS

Yang bertandatangan dibawah ini menyatakan bahwa tesis berjudul:

STRATEGI AKSELERASI BANK BRI DALAM PEMBIAYAAN FLPP UNTUK MENDUKUNG PROGRAM TIGA JUTA RUMAH: STUDI KASUS PADA PERUMAHAN SUBSIDI DI PROPINSI BALI

Yang disusun oleh Teguh Aribowo, NIM. 12010124413111
telah dipertahankan di depan Dewan Penguji pada tanggal 30 Maret 2026
dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

Semarang, 31 Maret 2026

Universitas Diponegoro

Fakultas Ekonomika dan Bisnis

Program Studi Magister Manajemen

Ketua Program

Pembimbing



Mirwan Surya Perdhana, S.E., M.M., Ph.D.

Prof. I Made Sukresna, S.E., M.Si., Ph.D.

ABSTRACT

This study aims to analyze the acceleration strategy of Bank Rakyat Indonesia (BRI) in the distribution of Housing Financing Liquidity Facility (FLPP) to support the Three Million Houses Program in Bali Province. The FLPP program is one of the government's policy instruments designed to increase access to affordable housing for low-income communities. However, the implementation of this program in various regions still faces several challenges, including limited supply of subsidized housing, high land prices, and the characteristics of workers who are predominantly employed in the informal sector.

This research employs a qualitative approach using a case study method at BRI Regional Office Denpasar. Data were collected through in-depth interviews, observations, and documentation studies involving various stakeholders engaged in the implementation of FLPP financing, including banking institutions, housing developers, and program beneficiaries. Data analysis was conducted using the interactive model of Miles and Huberman, which includes data reduction, data display, and conclusion drawing, supported by thematic analysis.

The findings indicate that BRI's acceleration strategy in FLPP financing is implemented through several key approaches, including the digitalization of credit application and verification processes, strengthening cooperation with subsidized housing developers, optimizing the bank's service network, and implementing adaptive credit risk management tailored to the characteristics of low-income communities. Furthermore, the successful implementation of the FLPP program is influenced by collaboration among the government, banking institutions, housing developers, and local governments.

The study also identifies several challenges in the implementation of FLPP financing in Bali Province, including high land prices, limited land availability for subsidized housing development, and difficulties in verifying income for informal sector workers. Therefore, collaborative strategies and innovations in housing finance systems are required to ensure the effectiveness and sustainability of the FLPP program.

This research is expected to contribute to the development of strategic management studies in the banking sector and provide insights for policymakers and financial institutions in improving the effectiveness of housing finance policies in Indonesia.

Keywords: *FLPP, housing finance, banking strategy, low-income communities, Three Million Houses Program.*

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis strategi akselerasi Bank Rakyat Indonesia (BRI) dalam penyaluran pembiayaan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) guna mendukung Program Tiga Juta Rumah di Provinsi Bali. Program FLPP merupakan salah satu instrumen kebijakan pemerintah yang bertujuan untuk meningkatkan akses masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) terhadap kepemilikan rumah yang layak dan terjangkau. Namun demikian, implementasi program ini di berbagai daerah masih menghadapi sejumlah tantangan, antara lain keterbatasan pasokan rumah subsidi, tingginya harga tanah, serta karakteristik pekerjaan masyarakat yang sebagian besar berada di sektor informal.

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode studi kasus pada Bank BRI Regional Denpasar. Data penelitian diperoleh melalui wawancara mendalam, observasi, dan studi dokumentasi terhadap berbagai pemangku kepentingan yang terlibat dalam implementasi pembiayaan FLPP, termasuk pihak perbankan, pengembang perumahan, dan penerima manfaat program. Analisis data dilakukan menggunakan model analisis interaktif Miles dan Huberman yang meliputi reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan, serta didukung dengan analisis tematik.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa strategi akselerasi pembiayaan FLPP oleh BRI dilakukan melalui beberapa pendekatan utama, yaitu digitalisasi proses pengajuan dan verifikasi kredit, penguatan kerja sama dengan pengembang perumahan subsidi, optimalisasi jaringan layanan perbankan, serta penerapan manajemen risiko kredit yang adaptif terhadap karakteristik masyarakat berpenghasilan rendah. Selain itu, keberhasilan implementasi program FLPP juga dipengaruhi oleh kolaborasi antara pemerintah, lembaga perbankan, pengembang perumahan, dan pemerintah daerah.

Penelitian ini juga menemukan bahwa tantangan utama dalam implementasi pembiayaan FLPP di Provinsi Bali meliputi tingginya harga tanah, keterbatasan lahan untuk pembangunan rumah subsidi, serta kesulitan verifikasi pendapatan bagi pekerja sektor informal. Oleh karena itu, diperlukan strategi kolaboratif dan inovasi dalam sistem pembiayaan perumahan agar program FLPP dapat berjalan lebih efektif dan berkelanjutan.

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan kajian manajemen strategis perbankan serta menjadi bahan pertimbangan bagi pemerintah dan lembaga keuangan dalam meningkatkan efektivitas implementasi kebijakan pembiayaan perumahan di Indonesia.

Kata kunci: FLPP, pembiayaan perumahan, strategi perbankan, masyarakat berpenghasilan rendah, Program Tiga Juta Rumah.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul “Strategi Akselerasi Bank BRI dalam Pembiayaan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) untuk Mendukung Program Tiga Juta Rumah: Studi Kasus pada Perumahan Subsidi di Provinsi Bali.” Tesis ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Manajemen pada Program Studi Magister Manajemen Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Diponegoro.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis strategi Bank Rakyat Indonesia (BRI) dalam mengakselerasi penyaluran pembiayaan FLPP guna mendukung Program Tiga Juta Rumah yang merupakan salah satu kebijakan strategis pemerintah dalam meningkatkan akses masyarakat berpenghasilan rendah terhadap kepemilikan rumah yang layak dan terjangkau.

Dalam proses penyusunan tesis ini, penulis menyadari bahwa keberhasilan penyelesaian penelitian ini tidak terlepas dari dukungan, bimbingan, dan bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Mirwan Surya Perdhana, SE., MM., Ph.D, selaku Ketua Program Studi Magister Manajemen Universitas Diponegoro
2. Bapak Prof. I Made Sukresna, S.E., M.Si., Ph.D., selaku dosen pembimbing tesis yang telah memberikan arahan, bimbingan, serta masukan yang sangat berharga selama proses penyusunan tesis ini.

3. Seluruh dosen dan tenaga kependidikan Program Studi Magister Manajemen Universitas Diponegoro yang telah memberikan ilmu dan dukungan selama masa perkuliahan.
4. Manajemen dan rekan-rekan di Bank Rakyat Indonesia (BRI) yang telah memberikan dukungan dan kesempatan bagi penulis dalam melakukan penelitian.
5. Seluruh informan penelitian yang telah bersedia meluangkan waktu dan memberikan informasi yang sangat berharga bagi penyusunan tesis ini.
6. Keluarga tercinta terutama Ibu Wahyuningsih, Nadia Rahmadani istri dan ke-3 anak yang selalu memberikan doa, dukungan, dan motivasi kepada penulis.
7. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu yang telah membantu dalam penyelesaian tesis ini.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih memiliki berbagai keterbatasan dan kekurangan. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang membangun untuk penyempurnaan penelitian ini di masa yang akan datang. Semoga tesis ini dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya dalam bidang manajemen strategis perbankan dan kebijakan pembiayaan perumahan di Indonesia.

Semarang, 14 Maret 2026

Penulis

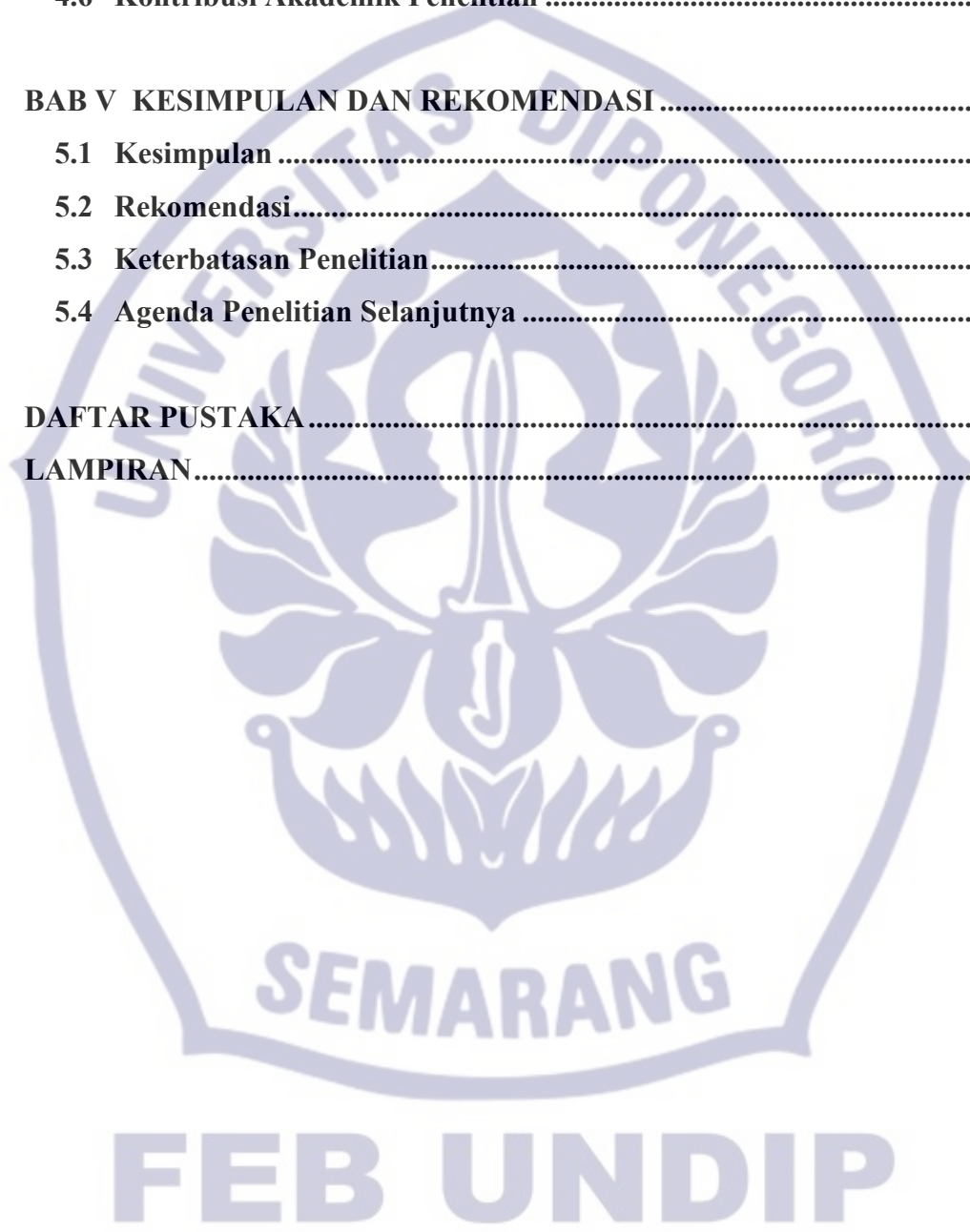
Teguh Aribowo

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
SERTIFIKASI.....	ii
PENGESAHAN TESIS.....	iii
ABSTRACT	iv
ABSTRAK	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang Permasalahan.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	9
1.3 Tujuan Penelitian	9
1.4 Manfaat Penelitian	10
1.4.1 Manfaat Teoretis	10
1.4.2 Manfaat Praktis.....	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	12
2.1 Landasan Teori	12
2.1.1 Konsep Kebutuhan Perumahan	12
2.1.2 Kebijakan Perumahan Rakyat di Indonesia	18
2.1.3 Paradigma Baru Kebijakan Perumahan: Kolaborasi Multi- Pihak.....	21
2.1.4 Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).....	22
2.1.5 Masyarakat Berpenghasilan Rendah	28
2.1.6 Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (PPDPP).....	31
2.1.7 Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP Tapera) ...	33
2.1.8 Implikasi Kebijakan terhadap Sistem Pembiayaan Perumahan	38
2.2 Penelitian Sebelumnya	40

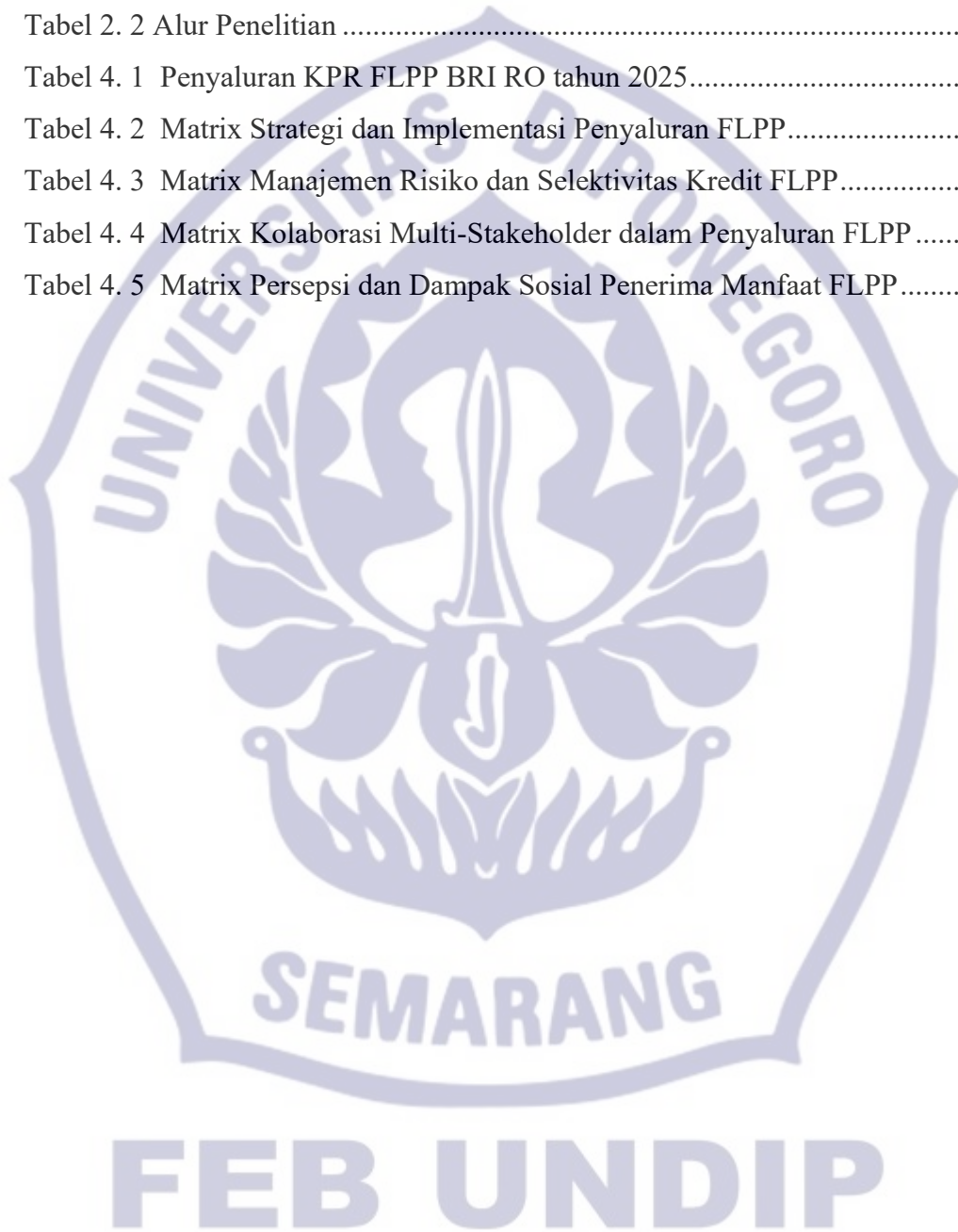
2.3	Analisa Riset Gap dengan Penelitian Sebelumnya.....	46
2.4	Alur Penelitian.....	48
BAB III	METODE PENELITIAN	54
3.1	Jenis dan Pendekatan Penelitian	54
3.2	Lokasi dan Objek Penelitian	56
3.3	Fokus dan Ruang Lingkup Penelitian	58
3.4	Jenis dan Sumber Data	61
3.5	Teknik Pengumpulan Data.....	65
3.6	Metode Pengumpulan dan Analisa Data	68
3.7	Validitas dan Keabsahan Data.....	73
BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	78
4.1	Gambaran Umum Hasil Penelitian	78
4.1.1	Penyaluran KPR Subsidi FLPP di BRI Regional Denpasar	78
4.1.2	Karakteristik Debitur dan Ketentuan MBR di Bali	80
4.1.3	Proses Penyaluran KPR Subsidi FLPP di BRI Regional Denpasar	84
4.1.4	Struktur Organisasi BRI dalam Pelayanan KPR Subsidi FLPP.	88
4.2	Gambaran Deskripsi Informan dalam Wawancara Mendalam.....	93
4.2.1	Kriteria Pemilihan Informan	95
4.2.2	Justifikasi Akademik Pemilihan Informan.....	97
4.2.3	Implikasi Metodologis.....	99
4.3	Hasil Wawancara Informan	100
4.4	Analisis Data Menggunakan Model Miles & Huberman dan Analisis Tematik Braun & Clarke.....	105
4.4.1	Matrix Strategi dan Implementasi Penyaluran FLPP di Provinsi Bali.....	105
4.4.2	Matrix Manajemen Risiko dan Selektivitas Kredit FLPP	109
4.4.3	Matrix Kolaborasi Multi-Stakeholder dalam Penyaluran FLPP.....	112

4.4.4	Matrix Persepsi dan Dampak Sosial Penerima Manfaat FLPP	115
4.5	Rumusan Hasil Analisa Data	118
4.6	Kontribusi Akademik Penelitian	121
BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI		122
5.1	Kesimpulan	122
5.2	Rekomendasi.....	125
5.3	Keterbatasan Penelitian.....	127
5.4	Agenda Penelitian Selanjutnya	128
DAFTAR PUSTAKA.....		130
LAMPIRAN.....		133



DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Riset Gap.....	46
Tabel 2. 2 Alur Penelitian	51
Tabel 4. 1 Penyaluran KPR FLPP BRI RO tahun 2025.....	80
Tabel 4. 2 Matrix Strategi dan Implementasi Penyaluran FLPP.....	105
Tabel 4. 3 Matrix Manajemen Risiko dan Selektivitas Kredit FLPP.....	109
Tabel 4. 4 Matrix Kolaborasi Multi-Stakeholder dalam Penyaluran FLPP	112
Tabel 4. 5 Matrix Persepsi dan Dampak Sosial Penerima Manfaat FLPP.....	115



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Permasalahan

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang memiliki peranan penting dalam peningkatan kesejahteraan dan stabilitas sosial. Rumah bukan hanya tempat berlindung secara fisik, tetapi juga berfungsi sebagai sarana pembentukan keluarga, pendidikan, dan identitas sosial ekonomi. Oleh karena itu, pemenuhan kebutuhan perumahan menjadi indikator utama dalam pembangunan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat (World Bank, 2023).

Di Indonesia, persoalan perumahan masih menjadi tantangan serius bagi pemerintah. Berdasarkan data Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR, 2024), angka backlog perumahan nasional masih mencapai lebih dari 12,7 juta unit, dengan penambahan kebutuhan baru sekitar 700.000 rumah per tahun. Kondisi ini menunjukkan adanya kesenjangan besar antara kebutuhan dan ketersediaan rumah layak huni. Permasalahan ini diperparah oleh pertumbuhan penduduk, urbanisasi cepat, keterbatasan lahan di daerah perkotaan, serta ketimpangan daya beli masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

Penelitian Rahayu (2020) menunjukkan bahwa kemampuan masyarakat untuk membeli rumah terus menurun karena kenaikan harga tanah dan properti yang tidak sebanding dengan pertumbuhan pendapatan. Harga tanah di wilayah perkotaan meningkat 10–15% per tahun, sementara kenaikan upah rata-rata hanya sekitar 5%. Akibatnya, kelompok MBR semakin sulit mengakses perumahan

melalui mekanisme pasar. Situasi ini menegaskan pentingnya peran pemerintah dan lembaga keuangan dalam memperluas akses pembiayaan perumahan yang terjangkau.

Untuk menjawab tantangan tersebut, pemerintah Indonesia meluncurkan Program Satu Juta Rumah pada tahun 2015, yang kemudian dikembangkan menjadi Program Tiga Juta Rumah pada Pemerintahan baru yang dipimpin oleh Presiden RI Bapak Prabowo Subianto sebagai upaya percepatan penyediaan hunian layak bagi masyarakat. Program Tiga Juta Rumah merupakan bentuk nyata komitmen pemerintah dalam mewujudkan visi besar Presiden Prabowo Subianto untuk menghadirkan keadilan sosial dan kesejahteraan bagi seluruh rakyat Indonesia. Dalam arah kebijakan pembangunan nasional 2025–2029 yang tertuang dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) 2025–2029, perumahan ditempatkan sebagai salah satu pilar utama pembangunan manusia dan pengentasan kemiskinan struktural. Presiden Prabowo menekankan bahwa setiap warga negara berhak memperoleh hunian yang layak, aman, dan terjangkau — bukan sekadar tempat tinggal, tetapi simbol kemerdekaan sosial ekonomi yang sesungguhnya.

Sebagai kelanjutan dari Program Satu Juta Rumah yang diluncurkan pada 2015, pemerintah memperluas skala dan memperdalam orientasi kebijakan tersebut menjadi Program Tiga Juta Rumah (3JR). Jika program sebelumnya berfokus pada pembangunan unit baru, maka program 3JR tidak hanya mencakup pembangunan rumah baru, tetapi juga renovasi rumah tidak layak huni (RTLH), pembangunan rumah di kawasan desa dan pesisir, serta penyediaan hunian adaptif terhadap

bencana dan perubahan iklim. Dengan pendekatan yang lebih menyeluruh, pemerintah menargetkan 3 juta unit rumah selama periode lima tahun (2025–2029), dengan rincian 2 juta unit renovasi rumah dan 1 juta unit pembangunan baru (Indonesia.go.id, 2025). Visi ini sejalan dengan semangat Nawa Cita Bapak Presiden Prabowo, yaitu menjadikan pembangunan perumahan sebagai instrumen pemerataan ekonomi dan penguatan kelas menengah bawah. Pemerintah ingin memastikan bahwa hak atas papan tidak hanya dimiliki oleh masyarakat kota, tetapi juga menjangkau masyarakat desa, nelayan, pekerja informal, dan kelompok miskin ekstrem. Presiden Prabowo menegaskan bahwa rumah bukan hanya soal fisik bangunan, tetapi juga representasi harga diri dan kesejahteraan keluarga Indonesia. Dalam pernyataannya, beliau menegaskan bahwa pemerintahannya akan fokus pada “transformasi nyata” bukan hanya janji dalam menyediakan rumah yang terjangkau dan layak huni bagi seluruh rakyat Indonesia (Setkab.go.id, 2025).

Untuk memastikan pelaksanaan yang efektif, Program 3 (tiga) Juta Rumah ditetapkan sebagai Proyek Strategis Nasional (PSN) melalui Peraturan Presiden Nomor 12 Tahun 2025 tentang RPJMN 2025–2029. Status PSN memberikan dasar hukum dan kekuatan koordinatif lintas sektor agar seluruh kementerian, lembaga, dan pemerintah daerah memberikan dukungan maksimal terhadap pelaksanaan program ini. Dalam lampiran RPJMN tersebut, sektor perumahan dikategorikan sebagai bagian dari *Prioritas Nasional untuk Pengentasan Kemiskinan dan Pemerataan Kesejahteraan*, dengan target utama mengurangi *backlog* perumahan nasional dari 12,7 juta menjadi di bawah 8 juta unit dalam lima tahun. Pemerintah kemudian menindaklanjuti peraturan tersebut dengan menerbitkan Keputusan

Bersama (SKB) antara Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman, Menteri Pekerjaan Umum, dan Menteri Dalam Negeri Tahun 2024 yang mengatur kemudahan regulasi untuk mempercepat pelaksanaan program ini. SKB tersebut mencakup pembebasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) bagi rumah subsidi, penghapusan retribusi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), serta percepatan perizinan melalui sistem digital terpadu. Tujuan dari regulasi ini adalah agar pengembang rumah subsidi, pemerintah daerah, dan bank pelaksana memiliki ekosistem yang efisien dalam menyalurkan pembiayaan dan membangun perumahan (SKB 3 Juta Rumah, 2024).

Untuk mendukung pencapaian target tersebut, pemerintah mengoptimalkan peran Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) sebagai instrumen pembiayaan utama. FLPP merupakan skema pembiayaan yang memberikan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi dengan bunga tetap 5% per tahun, tenor maksimal 20 tahun, dan pembebasan premi asuransi serta biaya administrasi awal. Pendanaan FLPP dikelola oleh Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (PPDPP) di bawah Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman (PKP) dan disalurkan melalui sejumlah bank pelaksana nasional, termasuk Bank Rakyat Indonesia (BRI). Menurut Ridwan dan Rakhman (2025), FLPP menjadi kebijakan strategis pemerintah dalam mewujudkan keadilan sosial di bidang perumahan, karena memberikan kesempatan bagi kelompok masyarakat yang sebelumnya tidak *bankable* untuk memiliki rumah. Namun demikian, efektivitas FLPP tidak merata di seluruh daerah Indonesia. Penelitian tersebut menunjukkan bahwa hambatan utama terletak pada keterbatasan *supply* rumah subsidi, proses birokrasi yang

panjang, serta perbedaan standar administrasi antara bank pelaksana dan kondisi sosial ekonomi MBR.

Sebagai salah satu bank milik negara dengan jaringan terbesar di Indonesia, BRI memegang peran strategis dalam mendukung keberhasilan Program Tiga Juta Rumah. BRI tidak hanya berfungsi sebagai penyalur dana subsidi perumahan, tetapi juga sebagai katalis pembangunan ekonomi rakyat di tingkat lokal. Keunggulan jaringan BRI hingga ke pelosok desa, pengalaman panjang dalam pembiayaan mikro, serta kemampuan digitalisasi layanan menjadikan BRI mitra penting pemerintah dalam memperluas akses pembiayaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Hingga Agustus 2025, BRI tercatat telah menyalurkan pembiayaan KPR FLPP sebesar Rp14,21 triliun kepada 103.807 debitur di seluruh Indonesia (Antaranews, 2025). Realisasi tersebut menunjukkan peningkatan yang signifikan dibandingkan tahun sebelumnya, dan menjadikan BRI sebagai salah satu bank pelaksana dengan pertumbuhan penyaluran tertinggi. Selain itu, tingkat *Non-Performing Loan* (NPL) BRI untuk KPR FLPP terjaga di kisaran 1,52%, menandakan manajemen risiko yang baik meskipun ekspansi dilakukan secara agresif (Data Internal Bank BRI, 2025).

Pemerintah juga memberikan apresiasi terhadap BRI dengan menaikkan kuota penyaluran FLPP dari 17.700 unit menjadi 25.000 unit pada tahun 2025, karena permintaan masyarakat yang tinggi dan efektivitas penyaluran di lapangan. Bahkan, BRI meminta tambahan kuota 7.000 unit untuk menampung antusiasme masyarakat terhadap rumah subsidi. Salah satu bentuk komitmen BRI terhadap akselerasi

program ini adalah partisipasi aktif dalam kegiatan akad massal nasional yang diselenggarakan dan diinisiasi oleh Kementerian PKP.

Kontribusi BRI tidak hanya berhenti pada aspek kuantitatif, tetapi juga diwujudkan melalui inovasi digitalisasi proses pembiayaan. Melalui aplikasi BRIsport dan integrasi dengan sistem SiKasep (Sistem Informasi KPR Subsidi) milik pemerintah, BRI mempermudah proses pengajuan, verifikasi, dan persetujuan KPR subsidi secara daring. Digitalisasi ini mempercepat proses layanan, meningkatkan akurasi data, dan memperluas jangkauan bagi masyarakat di daerah terpencil yang sulit mengakses kantor cabang fisik. Selain itu, BRI juga memperkuat sinergi dengan pengembang lokal di berbagai daerah melalui nota kesepahaman dengan asosiasi seperti REI (Real Estate Indonesia) dan HIMPERRA (Himpunan Pengembang Permukiman dan Perumahan Rakyat). Sinergi ini memungkinkan tersedianya pasokan rumah subsidi yang memadai sesuai batas harga yang ditetapkan pemerintah, sekaligus membuka peluang bagi pengembang kecil dan menengah untuk terlibat dalam pembangunan perumahan rakyat.

Pemerintah dan lembaga pembiayaan seperti bank pelaksana, keberadaan asosiasi pengembang perumahan menjadi faktor kunci dalam memastikan ketersediaan hunian layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Asosiasi pengembang seperti Real Estate Indonesia (REI), Himpunan Pengembang Permukiman dan Perumahan Rakyat (HIMPERRA), dan Asosiasi Pengembang Perumahan dan Permukiman Seluruh Indonesia (APERSI) berperan sebagai mitra utama pemerintah dalam mewujudkan pemerataan pembangunan perumahan di seluruh wilayah Indonesia. Asosiasi pengembang tidak hanya berfungsi sebagai

wadah organisasi profesi, tetapi juga sebagai pelaksana langsung pembangunan rumah subsidi, mitra kebijakan publik, serta jembatan koordinasi antara pemerintah, perbankan, dan masyarakat. Mereka berperan dalam memastikan bahwa setiap rumah subsidi yang dibangun sesuai dengan standar kualitas, harga, dan kelayakan lingkungan yang ditetapkan oleh pemerintah.

Dalam konteks Program FLPP, peran asosiasi pengembang menjadi semakin penting karena mereka merupakan ujung tombak pelaksanaan pembangunan fisik rumah yang kemudian dibiayai melalui kredit subsidi perbankan. Selain berperan dalam pembangunan fisik, asosiasi pengembang juga memiliki fungsi advokasi kebijakan yang signifikan. Melalui forum nasional dan daerah, asosiasi seperti REI dan HIMPERRA aktif menyuarkan berbagai masukan kepada pemerintah mengenai kebijakan perumahan, terutama terkait penyesuaian harga rumah subsidi dengan kondisi ekonomi aktual, penyederhanaan perizinan pembangunan, serta peningkatan efisiensi rantai pasok konstruksi. Tidak hanya di tingkat nasional, peran asosiasi pengembang juga sangat nyata di tingkat daerah, termasuk di Provinsi Bali. Lebih jauh, asosiasi pengembang juga berperan dalam meningkatkan kapasitas teknis dan manajerial para anggotanya.

Namun demikian, tantangan di lapangan masih sangat besar, terutama di daerah dengan harga tanah tinggi dan keterbatasan lahan seperti Provinsi Bali. Data dari Badan Pusat Statistik (BPS) Bali (2024) menunjukkan bahwa harga tanah di wilayah Denpasar dan Badung meningkat rata-rata 12% per tahun dalam lima tahun terakhir. Hal ini berdampak langsung terhadap kemampuan pengembang untuk menyediakan rumah subsidi sesuai batas harga yang ditetapkan pemerintah.

Kondisi ini juga diperburuk oleh banyaknya calon debitur yang bekerja di sektor informal, seperti pariwisata dan perdagangan musiman, yang sering kali tidak memiliki dokumen pendukung formal untuk pengajuan KPR.

Hasil penelitian Astrid (2021) dan Hasan (2024) menunjukkan bahwa hambatan administrasi dan keterbatasan lahan menjadi faktor utama yang memperlambat realisasi penyaluran FLPP di beberapa daerah, termasuk wilayah dengan tekanan ekonomi tinggi seperti Bali dan sekitarnya. Oleh karena itu, dibutuhkan strategi khusus dari pihak bank pelaksana untuk mengakselerasi pembiayaan FLPP, baik melalui inovasi digital, penyederhanaan prosedur, maupun kolaborasi yang lebih erat dengan pengembang perumahan subsidi. Kondisi tersebut menunjukkan adanya kesenjangan antara kebijakan nasional dan realisasi di tingkat daerah. Di satu sisi, pemerintah telah menciptakan skema pembiayaan yang pro-MBR melalui FLPP; namun di sisi lain, tantangan struktural di daerah seperti Bali menuntut adanya strategi inovatif dari perbankan agar target program dapat tercapai.

Oleh karena itu, penelitian ini berfokus untuk menganalisis strategi Bank BRI dalam mengakselerasi pembiayaan FLPP di Provinsi Bali, mengidentifikasi faktor pendukung dan penghambat, serta mengevaluasi kontribusi BRI terhadap pencapaian Program Tiga Juta Rumah. Kajian ini diharapkan dapat memberikan gambaran komprehensif mengenai bagaimana kebijakan nasional diimplementasikan secara efektif di tingkat daerah melalui peran strategis perbankan.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana strategi Bank BRI dalam mengakselerasi penyaluran pembiayaan FLPP untuk mendukung Program Tiga Juta Rumah di Provinsi Bali?
2. Apa saja faktor yang mendukung implementasi strategi akselerasi pembiayaan FLPP oleh Bank BRI di Provinsi Bali?
3. Apa saja faktor yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan pembiayaan FLPP oleh Bank BRI di Provinsi Bali?
4. Bagaimana dampak dan kontribusi strategi akselerasi pembiayaan FLPP oleh Bank BRI terhadap pencapaian target Program Tiga Juta Rumah dan peningkatan akses perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Bali?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang telah dijelaskan sebelumnya, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis strategi Bank Rakyat Indonesia (BRI) dalam mengakselerasi penyaluran pembiayaan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dalam rangka mendukung Program Tiga Juta Rumah di Provinsi Bali.
2. Untuk mengidentifikasi faktor-faktor pendukung yang memengaruhi keberhasilan implementasi strategi akselerasi pembiayaan FLPP oleh BRI di Provinsi Bali.

3. Untuk mengidentifikasi faktor-faktor penghambat dalam pelaksanaan penyaluran pembiayaan FLPP oleh BRI, baik yang bersifat internal (organisasi, sistem, SDM, kebijakan) maupun eksternal (kondisi pasar, regulasi, karakteristik masyarakat).
4. Untuk mengevaluasi kontribusi dan dampak strategi akselerasi pembiayaan FLPP yang dilakukan BRI terhadap pencapaian target nasional Program Tiga Juta Rumah, serta terhadap peningkatan akses masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) terhadap hunian layak di Provinsi Bali.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoretis maupun praktis, sebagai berikut:

1.4.1 Manfaat Teoretis

1. Memberikan kontribusi pada pengembangan ilmu manajemen strategis perbankan dan kebijakan pembiayaan perumahan, khususnya dalam konteks penerapan strategi akselerasi kredit bersubsidi di sektor perumahan rakyat.
2. Menjadi referensi akademik bagi peneliti selanjutnya yang ingin mengkaji efektivitas kebijakan FLPP dan peran lembaga keuangan dalam mendukung program perumahan nasional.
3. Menambah kajian empiris terkait implementasi kebijakan publik di sektor keuangan dalam konteks pembangunan daerah, terutama dalam situasi sosial ekonomi yang khas seperti Provinsi Bali.

1.4.2 Manfaat Praktis

1. Bagi Bank BRI, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan dalam merumuskan strategi akselerasi pembiayaan FLPP yang lebih efektif, efisien, dan adaptif terhadap kondisi sosial ekonomi lokal.
2. Bagi pemerintah, khususnya Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman (PKP) dan Kementerian PUPR, hasil penelitian ini dapat menjadi bahan evaluasi dan pertimbangan dalam penyempurnaan kebijakan Program Tiga Juta Rumah, terutama dalam aspek kolaborasi dengan lembaga keuangan.
3. Bagi pengembang perumahan dan pelaku industri properti, penelitian ini dapat memberikan gambaran mengenai peran perbankan dalam mendukung skema pembiayaan perumahan rakyat, sehingga memperkuat sinergi antara sektor swasta dan perbankan.
4. Bagi masyarakat dan kelompok MBR, penelitian ini dapat memberikan pemahaman mengenai peluang akses pembiayaan rumah melalui program FLPP serta strategi bank dalam memperluas inklusi keuangan di sektor perumahan.

FEB UNDIP

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Landasan Teori

2.1.1 Konsep Kebutuhan Perumahan

Kebutuhan akan perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang sejajar dengan kebutuhan akan sandang, pangan, dan pendidikan. Menurut Maslow (1943) dalam *A Theory of Human Motivation*, kebutuhan tempat tinggal termasuk dalam kategori kebutuhan fisiologis (physiological needs) dan kebutuhan rasa aman (safety needs), yang menjadi fondasi bagi pemenuhan kebutuhan sosial dan aktualisasi diri.

Rumah bukan hanya tempat berlindung secara fisik, tetapi juga memiliki fungsi sosial, ekonomi, dan psikologis. Menurut Turner (1976) dalam karyanya *Housing by People*, rumah adalah sarana penting bagi manusia untuk membangun stabilitas sosial, membentuk keluarga, dan meningkatkan kesejahteraan ekonomi. Turner menegaskan bahwa rumah harus dipahami sebagai *a verb, not a noun* — artinya, perumahan adalah proses sosial yang terus berkembang, bukan sekadar produk fisik.

Sementara itu, Friedman (1988) menyatakan bahwa kebutuhan perumahan mencakup tiga dimensi utama:

1. Dimensi fisik

Dimensi fisik mencakup aspek material dan struktural dari sebuah rumah yang menentukan apakah rumah tersebut dapat disebut layak huni. Friedman

menekankan bahwa rumah harus memenuhi standar teknis dasar yang menjamin keselamatan, kesehatan, dan kenyamanan penghuninya. Aspek ini meliputi kualitas konstruksi, luas bangunan, ventilasi udara, pencahayaan, sanitasi, serta akses terhadap prasarana dasar seperti air bersih, listrik, drainase, dan jalan lingkungan. Rumah yang memenuhi standar fisik juga harus memperhatikan ketahanan terhadap risiko bencana seperti gempa, banjir, dan kebakaran. Dalam konteks Indonesia, terutama di wilayah rawan bencana seperti Bali, standar kelayakan fisik menjadi aspek penting karena terkait langsung dengan keamanan dan keberlanjutan pemukiman. Rumah subsidi yang dibangun melalui program pemerintah, seperti FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan), wajib mematuhi Standar Nasional Indonesia (SNI) untuk memastikan kualitas konstruksi yang aman dan layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

Selain itu, dimensi fisik juga menekankan pentingnya aksesibilitas terhadap fasilitas umum seperti sekolah, puskesmas, transportasi, dan pasar. Rumah yang berada di lokasi terisolasi tanpa akses yang memadai terhadap fasilitas publik dapat dikatakan belum memenuhi kebutuhan perumahan secara menyeluruh, meskipun secara fisik tampak memadai. Oleh karena itu, perencanaan kawasan perumahan harus diintegrasikan dengan tata ruang wilayah dan rencana pembangunan daerah.

2. Dimensi ekonomi

Dimensi ekonomi berkaitan dengan kemampuan masyarakat untuk memiliki, membangun, atau menyewa rumah sesuai dengan kemampuan pendapatan

mereka. Dalam konteks ini, konsep affordability atau keterjangkauan menjadi kunci utama. Friedman (1988) menyebutkan bahwa rumah baru dapat dikatakan memenuhi kebutuhan ekonomi apabila biayanya masih dalam batas kemampuan penghasilan rumah tangga, sehingga tidak menimbulkan beban keuangan berlebih. Keterjangkauan tidak hanya diukur dari harga rumah semata, tetapi juga dari kemudahan akses terhadap pembiayaan. Di Indonesia, skema pembiayaan perumahan melalui program FLPP menjadi solusi penting bagi kelompok MBR. Melalui program ini, pemerintah memberikan subsidi bunga tetap sebesar 5% per tahun dengan tenor maksimal 20 tahun, serta bantuan uang muka melalui Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM).

3. Dimensi sosial

Dimensi sosial merupakan aspek yang sering kali diabaikan dalam pembangunan perumahan, padahal memiliki dampak besar terhadap kesejahteraan penghuni dan keberlanjutan komunitas. Friedman (1988) menjelaskan bahwa rumah tidak dapat dipisahkan dari lingkungan sosial tempat ia berada, karena perumahan adalah bagian dari struktur komunitas yang mempengaruhi interaksi sosial, keamanan, dan mobilitas sosial-ekonomi. Rumah yang ideal harus mampu mendorong integrasi sosial, memberikan akses terhadap fasilitas umum, serta memungkinkan penghuninya berpartisipasi dalam kehidupan bermasyarakat. Dalam konteks ini, dimensi sosial juga mencakup aspek keamanan hak kepemilikan (*tenure security*), yang memberikan kepastian hukum kepada penghuni atas rumah yang mereka tempati. Kepastian kepemilikan ini sangat penting untuk mendorong rasa

memiliki (*sense of belonging*) dan investasi sosial jangka panjang dalam komunitas.

Dalam konteks pembangunan nasional, kebutuhan perumahan tidak dapat dilepaskan dari konsep "*right to adequate housing*" sebagaimana ditegaskan oleh *United Nations Human Settlements Programme* (UN-Habitat, 2022), yang menyebutkan bahwa setiap orang berhak atas tempat tinggal yang aman, layak, terjangkau, dan dapat diakses tanpa diskriminasi. Kebutuhan perumahan di Indonesia bersifat kompleks karena dipengaruhi oleh faktor demografis, ekonomi, dan geografis. Berdasarkan Kementerian PUPR (2024), peningkatan jumlah penduduk, urbanisasi cepat, serta ketimpangan pendapatan menjadi faktor utama meningkatnya permintaan rumah. Di sisi lain, keterbatasan lahan dan kenaikan harga properti menimbulkan backlog perumahan nasional yang masih tinggi, yaitu mencapai 12,7 juta unit.

Menurut Harris (2021), kebutuhan perumahan merupakan konsep yang dinamis dan multidimensional, karena tidak hanya mencerminkan permintaan aktual terhadap rumah, tetapi juga mencakup potensi dan standar sosial yang mendasari kebutuhan manusia akan hunian yang layak. Dalam kajiannya mengenai *Housing and Social Policy*, Harris mengklasifikasikan kebutuhan perumahan ke dalam tiga bentuk utama, yaitu *effective demand* (permintaan efektif), *potential demand* (permintaan potensial), dan *normative need* (kebutuhan normatif). Ketiga bentuk ini membantu menjelaskan kesenjangan antara kebutuhan nyata masyarakat dengan kemampuan sistem ekonomi dan kebijakan publik dalam memenuhinya.

1. *Effective demand* (permintaan efektif)

Permintaan efektif merujuk pada kebutuhan akan perumahan yang disertai dengan kemampuan ekonomi nyata untuk membeli atau menyewa rumah. Dalam konteks pasar perumahan, kelompok masyarakat dengan permintaan efektif adalah mereka yang memiliki pendapatan stabil, akses ke lembaga pembiayaan, serta memenuhi persyaratan administratif seperti kepemilikan dokumen pendukung (slip gaji, rekening bank, NPWP, dan sebagainya). Harris menegaskan bahwa *effective demand* mencerminkan sisi permintaan (*demand side*) yang benar-benar terwujud dalam transaksi pasar perumahan. Dengan kata lain, kelompok ini adalah masyarakat yang bukan hanya membutuhkan rumah, tetapi juga memiliki daya beli yang cukup untuk mewujudkannya.

2. *Potential demand* (permintaan potensial)

Berbeda dengan permintaan efektif, *potential demand* merujuk pada kebutuhan perumahan yang secara sosial dan psikologis sudah ada, tetapi belum dapat diwujudkan karena keterbatasan daya beli atau hambatan struktural lainnya. Kelompok ini mencakup masyarakat yang sebenarnya membutuhkan rumah baik untuk tinggal maupun sebagai bentuk keamanan sosial namun belum memiliki kemampuan finansial, akses ke pembiayaan, atau dukungan kebijakan untuk memperolehnya. Menurut Harris, *potential demand* sering kali muncul di negara berkembang dengan tingkat ketimpangan pendapatan yang tinggi, di mana sebagian besar populasi berada di luar sistem perbankan formal. Kondisi ini menyebabkan permintaan potensial tidak dapat terserap pasar karena tidak memenuhi persyaratan administratif untuk memperoleh kredit.

Di Indonesia, kelompok *potential demand* ini sangat besar, terutama di kalangan pekerja informal, buruh harian, pelaku UMKM, petani, dan nelayan. Mereka memiliki kebutuhan nyata terhadap rumah, namun tidak dapat mengakses KPR konvensional karena tidak memiliki bukti pendapatan tetap.

3. *Normative need* (kebutuhan normatif)

Kebutuhan normatif merupakan bentuk kebutuhan perumahan yang berlandaskan pada standar ideal dan nilai sosial tentang apa yang dianggap sebagai rumah yang layak bagi setiap manusia. Harris (2021) menegaskan bahwa kebutuhan normatif tidak hanya mencerminkan keinginan individu untuk memiliki rumah, tetapi juga merupakan tolok ukur sosial, kesehatan, dan kebijakan publik yang digunakan untuk menilai kelayakan hunian secara universal. Dengan kata lain, kebutuhan normatif menggambarkan pandangan kolektif masyarakat dan negara tentang bagaimana rumah seharusnya memenuhi aspek kemanusiaan, kesehatan, serta martabat penghuninya.

Dalam kerangka ini, kebutuhan normatif menekankan bahwa rumah bukan sekadar tempat berlindung, melainkan sarana untuk mencapai kehidupan yang layak dan bermartabat. Oleh karena itu, pemerintah, lembaga perumahan, dan pengembang memiliki tanggung jawab moral dan hukum untuk memastikan bahwa setiap unit rumah yang dibangun memenuhi standar minimum kelayakan, baik dari sisi fisik, sosial, maupun hukum.

Dengan demikian, kebijakan perumahan rakyat harus mampu menjembatani antara kebutuhan normatif dan kemampuan ekonomi masyarakat, khususnya kelompok berpenghasilan rendah (MBR).

2.1.2 Kebijakan Perumahan Rakyat di Indonesia

Kebijakan perumahan rakyat di Indonesia berlandaskan pada prinsip keadilan sosial, pemerataan akses, dan keberlanjutan pembangunan. Prinsip ini mencerminkan semangat konstitusional yang tertuang dalam Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menegaskan bahwa setiap warga negara berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan memperoleh lingkungan hidup yang baik serta sehat. Dengan demikian, kebijakan perumahan bukan sekadar instrumen ekonomi, tetapi merupakan wujud nyata pelaksanaan hak asasi manusia di bidang hunian dan kesejahteraan sosial. Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang *Perumahan dan Kawasan Permukiman*, menjelaskan penyelenggaraan kebijakan perumahan diarahkan untuk menjamin terpenuhinya hak dari setiap warga negara terhadap tempat tinggal yang layak, aman, dan terjangkau dengan tujuan utama untuk menjamin setiap warga negara memiliki tempat tinggal yang layak dan terjangkau, mendorong pembangunan perumahan yang terpadu dengan prasarana dan sarana lingkungan, dan mengembangkan sistem pembiayaan perumahan yang berkeadilan dan berkelanjutan.

Pemerintah berperan sebagai regulator dan fasilitator dalam memastikan bahwa akses pembiayaan perumahan tidak hanya dinikmati oleh kelompok masyarakat berpenghasilan menengah ke atas, tetapi juga oleh MBR yang sering kali terkendala oleh daya beli dan keterbatasan dokumen administratif. Untuk itu, pemerintah mengembangkan berbagai instrumen pembiayaan, salah satunya melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) yang memberikan

subsidi bunga tetap dan bantuan uang muka agar masyarakat dapat memiliki rumah dengan cicilan ringan dan tenor panjang.

Kebijakan perumahan nasional diarahkan untuk menjawab tiga permasalahan pokok, yaitu backlog perumahan, ketimpangan akses pembiayaan, dan rendahnya keterjangkauan harga rumah. Untuk itu, pemerintah meluncurkan berbagai program strategis, antara lain Program Satu Juta Rumah (2015) dan dilanjutkan dengan Program Tiga Juta Rumah (2025–2029) di bawah pemerintahan Presiden Prabowo Subianto. Kebijakan ini dituangkan dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) 2025–2029, yang menempatkan sektor perumahan sebagai salah satu Proyek Strategis Nasional (PSN). Melalui Peraturan Presiden Nomor 12 Tahun 2025, pemerintah menegaskan bahwa penyediaan rumah layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah merupakan bentuk konkret pelaksanaan sila kelima Pancasila: *Keadilan Sosial bagi Seluruh Rakyat Indonesia*.

Lebih jauh, kebijakan perumahan nasional juga memperkuat integrasi antara lembaga pembiayaan perumahan, pengembang perumahan rakyat, dan pemerintah daerah melalui berbagai regulasi, antara lain:

1. Peraturan Menteri PUPR No. 29 Tahun 2021 tentang *Penyelenggaraan Bantuan dan Subsidi Perumahan*; dimana peraturan ini merupakan salah satu regulasi utama yang mengatur pelaksanaan bantuan dan subsidi perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di Indonesia. Peraturan ini diterbitkan sebagai tindak lanjut dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang *Perumahan dan Kawasan Permukiman*, serta menjadi pedoman

operasional bagi pelaksanaan program pembiayaan perumahan seperti Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), Subsidi Selisih Bunga (SSB), dan Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM). Secara prinsip, Permen ini menegaskan bahwa penyelenggaraan bantuan dan subsidi perumahan adalah bagian dari tanggung jawab negara dalam menjamin hak setiap warga negara untuk memperoleh hunian layak dan terjangkau.

2. Peraturan Menteri Keuangan No. 111/PMK.08/2023 tentang *Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)*; Peraturan ini merupakan regulasi penting yang mengatur pengelolaan dan penyaluran dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) sebagai salah satu instrumen utama pembiayaan perumahan rakyat di Indonesia. PMK ini diterbitkan oleh Kementerian Keuangan Republik Indonesia untuk memberikan kepastian hukum, tata kelola yang akuntabel, serta mekanisme pendanaan yang berkelanjutan bagi pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi yang ditujukan kepada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).
3. SKB 3 Menteri (PUPR, Dalam Negeri, Keuangan, 2024) tentang *Kemudahan Perizinan dan Insentif Rumah Subsidi*. SK ini merupakan kebijakan lintas kementerian yang diterbitkan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR), Kementerian Dalam Negeri (Kemendagri), dan Kementerian Keuangan (Kemenkeu) sebagai langkah strategis untuk mempercepat pelaksanaan Program Tiga Juta Rumah (3JR) yang menjadi prioritas nasional dalam RPJMN 2025–2029. Dimana, SKB ini menjadi instrumen koordinatif pemerintah dalam menyederhanakan prosedur perizinan

pembangunan rumah subsidi, memberikan insentif fiskal, dan meningkatkan kolaborasi antara pemerintah pusat, pemerintah daerah, serta pelaku industri perumahan agar pembangunan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dapat dilaksanakan secara cepat, efisien, dan tepat sasaran.

Dalam konteks implementasi, kebijakan perumahan nasional tidak dapat dipisahkan dari peran lembaga keuangan seperti Bank Rakyat Indonesia (BRI) dan Bank BTN, serta asosiasi pengembang perumahan seperti REI, HIMPERRA, dan APERSI.

2.1.3 Paradigma Baru Kebijakan Perumahan: Kolaborasi Multi-Pihak

Kebijakan perumahan saat ini tidak lagi hanya berorientasi pada pembangunan fisik rumah, tetapi juga mengedepankan pendekatan kolaboratif dan berkelanjutan. Menurut Bryson, Crosby, & Stone (2006) dalam teori *Cross-Sector Collaboration*, implementasi kebijakan publik yang kompleks seperti perumahan harus melibatkan berbagai aktor lintas sektor yang memiliki sumber daya berbeda, namun saling melengkapi.

Dalam konteks Indonesia, pendekatan kolaboratif ini tercermin dari sinergi antara:

1. Pemerintah pusat sebagai regulator dan penyedia dana subsidi
2. Perbankan nasional (BRI, BTN, Mandiri, BSI) sebagai lembaga pembiayaan
3. Asosiasi pengembang (REI, HIMPERRA, APERSI) sebagai penyedia pasokan rumah
4. Pemerintah daerah sebagai fasilitator penyediaan lahan dan perizinan.

Melalui paradigma ini, kebijakan perumahan diharapkan tidak hanya menyelesaikan backlog perumahan, tetapi juga memperkuat ketahanan sosial dan meningkatkan kualitas hidup masyarakat Indonesia secara menyeluruh.

2.1.4 Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)

2.1.4.1 Pengertian

Kebijakan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) merupakan salah satu instrumen strategis pemerintah dalam mendukung penyediaan perumahan yang layak dan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Program ini muncul sebagai bentuk intervensi negara untuk mengatasi kesenjangan akses terhadap pembiayaan perumahan, di mana sektor swasta belum mampu menjangkau kelompok masyarakat dengan daya beli terbatas.

Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 111/PMK.08/2023, FLPP didefinisikan sebagai dana bergulir pemerintah yang disediakan untuk mendukung pembiayaan perumahan jangka panjang dan terjangkau bagi MBR. Melalui mekanisme ini, pemerintah berperan sebagai penyedia dana likuiditas bagi lembaga keuangan penyalur, seperti Bank Rakyat Indonesia (BRI), Bank Tabungan Negara (BTN), dan beberapa bank lainnya, untuk menyalurkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi dengan bunga tetap dan tenor panjang.

Secara konseptual, FLPP merupakan bentuk subsidi likuiditas yang didesain untuk memperkecil risiko dan beban biaya bagi lembaga keuangan dalam menyalurkan kredit perumahan kepada segmen masyarakat yang dianggap berisiko tinggi. Program ini didasarkan pada prinsip *sustainability* (keberlanjutan), karena bersifat dana bergulir (*revolving fund*), di mana pengembalian cicilan dari debitur

akan digunakan kembali sebagai sumber pembiayaan untuk periode berikutnya. Melalui pendekatan ini, pemerintah dapat menjaga kesinambungan program tanpa sepenuhnya bergantung pada anggaran tahunan (APBN), karena sebagian dana kembali ke kas FLPP melalui mekanisme pengembalian kredit. Dengan demikian, FLPP tidak hanya berfungsi sebagai instrumen sosial, tetapi juga sebagai mekanisme keuangan berkelanjutan (*sustainable housing finance system*) yang memperkuat kapasitas fiskal negara dalam jangka panjang. Kebijakan FLPP ini kemudian dijabarkan dalam berbagai instrumen program, seperti:

1. Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), yang menyediakan KPR bersubsidi dengan bunga tetap 5% per tahun dan tenor hingga 20 tahun;
2. Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM), untuk membantu pembayaran uang muka bagi MBR; dan
3. Subsidi Selisih Bunga (SSB), yang mengurangi selisih bunga antara pasar dan bunga yang dibayar debitur.

2.1.4.2 Sumber Dana dan Pola Pendanaan

Dalam PMK No. 111/2023 dijelaskan bahwa sumber dana FLPP berasal dari dua komponen utama, yaitu porsi dana APBN dan hasil pengembalian dana bergulir dari cicilan debitur sebelumnya. Pengelolaan dana FLPP dilakukan oleh Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (PPDPP) di bawah koordinasi Kementerian PUPR, bekerja sama dengan Direktorat Jenderal Pengelolaan Pembiayaan dan Risiko (DJPPR) Kementerian Keuangan. Model pendanaan ini mencerminkan prinsip efisiensi fiskal, di mana dana publik digunakan secara produktif dan berulang melalui sistem dana bergulir. Dalam konteks teori keuangan

publik, skema ini dapat dikategorikan sebagai *subsidized credit with revolving fund*, yang memungkinkan pemerintah mengalihkan beban fiskal jangka pendek menjadi manfaat sosial jangka panjang melalui pembiayaan berulang.

Adapun mekanisme penyaluran dana melalui bank pelaksana dimana Pemerintah menyalurkan dana FLPP kepada bank pelaksana yang telah memenuhi kriteria kemitraan dengan PPDPP. Penyaluran dilakukan dengan proporsi 75% dana pemerintah (FLPP) dan 25% dana bank pelaksana. Skema pembagian ini memiliki dua tujuan utama. Pertama, dari sisi efisiensi fiskal, porsi pemerintah yang lebih besar memberikan efek *leverage*, yaitu kemampuan memperluas volume pembiayaan rumah dengan jumlah dana publik yang relatif terbatas. Kedua, dari sisi mitigasi risiko, porsi 25% dari bank pelaksana membuat lembaga keuangan turut berbagi risiko (*risk sharing*), sehingga mereka terdorong untuk melakukan proses seleksi (*screening*) dan pengawasan kredit (*monitoring*) dengan hati-hati.

Bank pelaksana kemudian menyalurkan Kredit Pemilikan Rumah FLPP (KPR FLPP) kepada MBR dengan suku bunga tetap 5% per tahun dan jangka waktu hingga 20 tahun. Kebijakan bunga tetap ini memberikan kepastian finansial bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan melindungi mereka dari fluktuasi suku bunga pasar. Dalam perspektif teori kebijakan sosial, hal ini sejalan dengan prinsip redistribusi ekonomi, di mana intervensi pemerintah diarahkan untuk memperkecil kesenjangan akses terhadap kebutuhan dasar seperti perumahan.

FLPP juga diatur dengan ketentuan kredit yang memiliki orientasi pada perlindungan konsumen. Debitur tidak dikenakan biaya asuransi, biaya administrasi awal, maupun penalti pelunasan dipercepat. Rumah yang dibeli melalui KPR FLPP

wajib digunakan sebagai tempat tinggal utama dan tidak boleh diperjualbelikan selama lima tahun pertama sejak akad kredit. Kebijakan ini dimaksudkan untuk mencegah praktik spekulasi dan penyalahgunaan subsidi (*subsidy leakage*). Dari perspektif teori ekonomi publik, kebijakan semacam ini dikenal dengan konsep *conditional subsidy*, yakni subsidi yang diberikan dengan syarat perilaku tertentu agar tujuan sosial program dapat tercapai.

2.1.4.3 Kriteria Penerima FLPP

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 111/PMK.08/2023 menegaskan bahwa subsidi FLPP harus tepat sasaran, artinya hanya diberikan kepada masyarakat yang benar-benar membutuhkan dukungan pembiayaan untuk memiliki rumah pertama. Berdasarkan Pasal 6 hingga Pasal 10 PMK No. 111/PMK.08/2023, pemerintah menetapkan empat kriteria utama bagi penerima Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan, yaitu:

1. Warga Negara Indonesia (WNI)

Penerima subsidi wajib merupakan Warga Negara Indonesia (WNI) yang memiliki Nomor Induk Kependudukan (NIK) terdaftar pada sistem *Dukcapil*. Ketentuan ini menegaskan bahwa program FLPP adalah subsidi domestik, yang bertujuan meningkatkan kesejahteraan rakyat Indonesia, bukan penduduk asing.

Dalam konteks kebijakan publik, hal ini sesuai dengan prinsip *state obligation*, yaitu kewajiban negara untuk menjamin hak dasar warganya atas tempat tinggal layak sebagaimana diatur dalam Pasal 28H Ayat (1) UUD 1945.

2. Memiliki Penghasilan Tetap di Bawah Batas Maksimum MBR

Penerima FLPP harus berasal dari kelompok Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Batas penghasilan maksimum MBR ditetapkan secara berkala oleh Kementerian PUPR. Misalnya, pada tahun 2023, batas penghasilan untuk rumah tapak adalah maksimal Rp. 8 juta per bulan, sedangkan untuk rumah susun maksimal Rp. 10 juta per bulan (KemenPUPR, 2023). Kriteria ini mencerminkan asas keterjangkauan (*affordability*) dalam teori perumahan, yaitu kesesuaian antara kemampuan finansial individu dan harga hunian yang layak. Dalam konteks ekonomi perumahan, batas penghasilan ini berfungsi sebagai mekanisme targeting untuk memastikan subsidi tidak dinikmati oleh kelompok non-MBR atau spekulasi properti.

3. Belum Memiliki Rumah dan Belum Pernah Menerima Subsidi Perumahan Pemerintah

Penerima FLPP harus merupakan pembeli rumah pertama dan belum pernah mendapatkan subsidi perumahan dalam bentuk apa pun, baik subsidi bunga, bantuan uang muka (SBUM), maupun program bantuan lain dari pemerintah. Ketentuan ini dirancang untuk mencegah duplikasi bantuan dan memastikan keadilan bagi masyarakat yang belum pernah memperoleh dukungan perumahan.

Dalam sistem *SiKasep*, pengecekan riwayat subsidi dilakukan secara otomatis melalui *database nasional penerima subsidi perumahan*, yang terhubung dengan *Direktorat Jenderal Pembiayaan Infrastruktur Pekerjaan Umum dan Perumahan (DJPI)* dan *PPDPP/BP Tapera*.

4. Rumah Digunakan Sebagai Tempat Tinggal Utama (Bukan Investasi)

Rumah yang dibeli melalui skema FLPP wajib dihuni oleh penerima subsidi sebagai tempat tinggal utama selama minimal 5 tahun sejak akad kredit. Ketentuan ini mengandung 2 (dua) tujuan kebijakan utama yakni sebagai upaya mencegah penyalahgunaan subsidi untuk spekulasi atau jual beli properti jangka pendek, dan menjamin bahwa program FLPP benar-benar meningkatkan akses terhadap hunian layak bukan sekadar menciptakan aset finansial baru.

Pelanggaran terhadap ketentuan ini dapat menyebabkan penarikan kembali subsidi atau sanksi administratif, sebagaimana diatur dalam perjanjian kredit antara bank pelaksana dan debitur.

PMK No. 111/PMK.08/2023 juga memperkuat aspek verifikasi data dan tata kelola penerima subsidi melalui sistem digital. Dimana, prosesnya melibatkan beberapa tahapan sebagai berikut:

1. Pendaftaran melalui SiKasep oleh calon debitur;
2. Pengecekan otomatis data kependudukan dan subsidi (melalui integrasi dengan Dukcapil dan PPDPP/BP Tapera);
3. Analisis kelayakan kredit oleh bank pelaksana (misalnya BRI), termasuk kemampuan bayar, status pekerjaan, dan kondisi sosial ekonomi;
4. Penerbitan rekomendasi subsidi oleh sistem dan pencairan dana FLPP secara langsung ke rekening bank pelaksana;
5. Pemantauan penggunaan rumah melalui kerja sama antara bank, pengembang, dan pemerintah daerah.

Digitalisasi ini menciptakan sistem pembiayaan yang lebih transparan, efisien, dan dapat diaudit secara nasional.

2.1.4.4 Tata Kelola dan Pengawasan

FLPP memiliki sistem pengelolaan yang menekankan prinsip akuntabilitas, transparansi, dan keberlanjutan fiskal. Pemerintah melakukan evaluasi tahunan terhadap kinerja bank pelaksana berdasarkan efektivitas penyaluran, tingkat kredit bermasalah (*Non-Performing Loan/NPL*), dan kepatuhan terhadap ketentuan program. Bank pelaksana diwajibkan melaporkan perkembangan penyaluran kepada Kementerian Keuangan dan PPDPP melalui sistem pelaporan elektronik terintegrasi. Dana pengembalian dari cicilan debitur dikembalikan ke rekening FLPP untuk digunakan kembali dalam pembiayaan perumahan periode berikutnya. Dengan mekanisme ini, FLPP menciptakan siklus keuangan berkelanjutan (*sustainable revolving fund system*), di mana pembayaran cicilan menjadi sumber likuiditas baru untuk pembiayaan rumah berikutnya.

Secara teoritis, model ini memperkuat konsep good governance dalam kebijakan publik, karena memastikan bahwa dana publik digunakan secara efisien, diawasi dengan transparan, dan memberikan manfaat berkelanjutan bagi masyarakat.

2.1.5 Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Kebijakan pembangunan perumahan di Indonesia, termasuk program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), secara khusus ditujukan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Istilah MBR menjadi sangat penting

karena merupakan dasar dalam menentukan sasaran kebijakan publik, kriteria penerima bantuan, serta mekanisme pembiayaan yang disubsidi oleh pemerintah.

Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 29 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Bantuan dan Subsidi Perumahan, Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah yang layak dan terjangkau. Definisi ini menekankan bahwa persoalan utama MBR bukan pada keinginan memiliki rumah, melainkan pada keterbatasan kemampuan ekonomi dan akses terhadap sumber pembiayaan formal. Selain itu, Kementerian Keuangan Republik Indonesia di dalam peraturan PMK No. 111/PMK.08/2023 menegaskan bahwa MBR merupakan kelompok masyarakat dengan penghasilan tetap di bawah batas maksimum penghasilan yang ditetapkan oleh pemerintah saat ini sekitar Rp. 8 juta per bulan untuk rumah tapak dan Rp10 juta per bulan untuk rumah susun. Kelompok ini sering kali bekerja di sektor formal dengan penghasilan rendah atau di sektor informal dengan pendapatan yang fluktuatif, seperti buruh, petani, nelayan, pedagang kecil, tenaga kerja pariwisata, dan pelaku UMKM.

Dari perspektif teori ekonomi sosial, MBR dapat dipahami sebagai kelompok masyarakat yang berada pada lapisan ekonomi bawah dan menengah bawah, dengan daya beli yang terbatas terhadap kebutuhan dasar seperti perumahan. Menurut Todaro dan Smith (2020), masyarakat berpenghasilan rendah adalah kelompok yang pendapatannya berada di bawah garis kesejahteraan (*welfare threshold*) dan sebagian besar penghasilannya digunakan untuk kebutuhan

konsumsi pokok, seperti pangan, transportasi, dan pendidikan, sehingga kemampuan mereka untuk menyisihkan tabungan untuk investasi perumahan sangat kecil.

Secara umum, MBR di Indonesia memiliki beberapa karakteristik ekonomi dan sosial sebagai berikut:

1. Pendapatan Terbatas dan Tidak Stabil

Sebagian besar MBR memiliki penghasilan di bawah rata-rata nasional dan cenderung tidak stabil, terutama bagi mereka yang bekerja di sektor informal seperti pedagang kecil, pekerja harian, atau tenaga kontrak. Kondisi ini menyebabkan mereka kesulitan memenuhi persyaratan administratif pembiayaan perumahan konvensional, seperti slip gaji, laporan pajak, atau rekening bank.

2. Akses Terbatas terhadap Pembiayaan Formal

Menurut World Bank (2023), lebih dari 60% masyarakat berpenghasilan rendah di negara berkembang tidak memiliki akses terhadap lembaga keuangan formal karena kendala dokumentasi, risiko kredit tinggi, dan minimnya jaminan aset. Kondisi serupa juga terjadi di Indonesia, di mana banyak MBR belum terjangkau oleh layanan perbankan formal. Oleh karena itu, kebijakan seperti FLPP menjadi krusial dalam menjembatani kesenjangan ini.

3. Tingginya Proporsi Pengeluaran Konsumtif

Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS, 2024), rata-rata rumah tangga MBR mengalokasikan lebih dari 70% pendapatannya untuk kebutuhan

konsumsi dasar. Hal ini menunjukkan rendahnya kemampuan mereka untuk menabung dan berinvestasi dalam aset jangka panjang seperti rumah.

4. Keterbatasan Lahan dan Lokasi Tempat Tinggal

Banyak MBR yang tinggal di daerah padat, kawasan kumuh, atau di lahan tidak bersertifikat. Kondisi ini menimbulkan masalah sosial dan ekonomi baru, seperti kerentanan terhadap penggusuran, kesehatan lingkungan yang buruk, serta keterbatasan akses terhadap infrastruktur dasar.

5. Keterikatan Sosial yang Tinggi

Meski secara ekonomi lemah, MBR umumnya memiliki jaringan sosial yang kuat di tingkat komunitas. Mereka sering memanfaatkan mekanisme sosial seperti arisan, koperasi, atau gotong royong sebagai strategi bertahan hidup. Dalam konteks ini, pendekatan pembiayaan yang melibatkan komunitas lokal sering kali lebih efektif.

2.1.6 Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (PPDPP)

Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (PPDPP) adalah lembaga non-eselon yang dibentuk oleh pemerintah Indonesia sebagai pengelola dana bergulir di bidang pembiayaan perumahan. PPDPP berada di bawah koordinasi Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Kementerian PUPR), dan berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan pembiayaan perumahan yang berkelanjutan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Pembentukan PPDPP dilatarbelakangi oleh kebutuhan akan lembaga yang khusus, profesional, dan berfokus dalam mengelola dana pemerintah untuk sektor perumahan secara efisien, transparan, dan berkelanjutan. Sebelum adanya PPDPP, pengelolaan dana

subsidi perumahan seperti Subsidi Selisih Bunga (SSB) dan Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM) dilakukan secara terpisah dan administratif oleh unit-unit di Kementerian Keuangan dan Kementerian Perumahan Rakyat. Hal ini sering menimbulkan keterlambatan penyaluran, tumpang tindih data, serta rendahnya efektivitas subsidi terhadap kelompok sasaran (PPDPP, 2019).

Sebagai solusi, pemerintah menerbitkan Peraturan Menteri PUPR Nomor 21/PRT/M/2017 tentang *Organisasi dan Tata Kerja Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan* yang kemudian diperkuat melalui berbagai regulasi turunan Kementerian Keuangan, yakni PMK No. 180/PMK.08/2019. Dengan dasar hukum tersebut, PPDPP resmi beroperasi sebagai lembaga pengelola dana FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) dan program subsidi pembiayaan perumahan lainnya.

Secara konseptual, PPDPP menjalankan fungsi sebagai *financial intermediary agent* antara pemerintah dan sektor perbankan. Artinya, PPDPP berperan dalam mentransformasikan kebijakan fiskal menjadi instrumen pembiayaan konkret di lapangan. Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Menteri PUPR Nomor 21 Tahun 2017, tugas dan fungsi utama PPDPP meliputi:

1. Mengelola dana bergulir pembiayaan perumahan secara profesional, akuntabel, dan berkelanjutan;
2. Menyalurkan dana FLPP kepada bank pelaksana yang telah ditunjuk pemerintah;
3. Melaksanakan monitoring dan evaluasi terhadap kinerja penyaluran dana FLPP oleh bank pelaksana;

4. Mengembangkan sistem informasi (SI) pembiayaan perumahan yang terintegrasi secara nasional;
5. Meningkatkan koordinasi antar-lembaga dalam rangka mendukung kebijakan pembiayaan perumahan nasional.

Selain itu, PPDPP juga berperan dalam mendukung transparansi dan efisiensi fiskal, sesuai dengan prinsip *good governance* dalam pengelolaan keuangan publik. Melalui sistem pengawasan berbasis digital dan pelaporan *real-time*, PPDPP dapat memantau setiap transaksi pembiayaan dan memastikan bahwa dana bergulir digunakan sesuai mandat undang-undang. PPDPP mengembangkan dan mengelola sistem digital nasional yang mengintegrasikan seluruh pemangku kepentingan dalam rantai pembiayaan perumahan, yaitu:

1. SiKasep (Sistem KPR Subsidi Perumahan) untuk calon debitur;
2. SiKumbang (Sistem Pengembang Perumahan) untuk pengembang dan proyek rumah subsidi;
3. SiPetruk (Sistem Pengawasan dan Evaluasi Terpadu Rumah Khusus) untuk pemantauan kualitas bangunan;
4. SiPPDPP (Sistem Pelaporan dan Pengendalian PPDPP) untuk administrasi internal lembaga.

2.1.7 Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP Tapera)

Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 111/PMK.06/2021 diterbitkan sebagai tindak lanjut dari implementasi Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera) dan Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Tapera. Peraturan ini menandai transisi

kelembagaan dan keuangan dalam sistem pembiayaan perumahan nasional dari PPDPP (Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan) kepada BP Tapera (Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat).

Sebelum PMK ini diterbitkan, seluruh pengelolaan dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) berada di bawah tanggung jawab PPDPP, yang berperan sebagai lembaga pelaksana teknis di bawah Kementerian PUPR. Namun, seiring dengan visi pemerintah untuk mewujudkan sistem pembiayaan perumahan yang berkelanjutan (*sustainable housing finance system*), maka pengelolaan dana FLPP perlu dialihkan kepada BP Tapera yang memiliki fungsi lebih luas sebagai lembaga penghimpun dan pengelola dana jangka panjang.

Tujuan utama dari PMK ini adalah untuk:

1. Menjamin transisi pengelolaan dana FLPP dari PPDPP ke BP Tapera secara tertib, akuntabel, dan efisien;
2. Menyediakan mekanisme keuangan yang berkelanjutan dalam pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR);
3. Mewujudkan sinkronisasi kebijakan pembiayaan perumahan nasional di bawah satu sistem kelembagaan terpadu.

Selanjutnya, Peraturan Menteri PUPR Nomor 9 Tahun 2022 tentang Pembubaran Organisasi dan Tata Kerja Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (PPDPP) diterbitkan sebagai bagian dari reformasi kelembagaan pembiayaan perumahan nasional, yang memiliki fokus pada penyederhanaan struktur organisasi dan juga efisiensi tata kelola keuangan negara pada sektor perumahan. Pembubaran Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan

(PPDPP) merupakan tindak lanjut dari terbitnya beberapa regulasi strategis sebelumnya, yaitu:

1. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera)
2. Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020 tentang Penyelenggaraan Tapera
3. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 111/PMK.06/2021 tentang Mekanisme Pengalihan Dana FLPP dari PPDPP ke BP Tapera.

Ketiga regulasi tersebut menandai pergeseran mandat kelembagaan dari PPDPP ke Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP Tapera) sebagai lembaga yang bertanggung jawab penuh atas pengelolaan dana pembiayaan perumahan, termasuk Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).

Dalam konsiderans Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Permen PUPR) Nomor 9 Tahun 2022, pemerintah menegaskan bahwa pembubaran Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (PPDPP) merupakan bagian dari reformasi kelembagaan pembiayaan perumahan nasional yang bersifat strategis dan berjangka panjang. Kebijakan ini tidak lahir secara parsial, melainkan merupakan kelanjutan logis dari perubahan paradigma pengelolaan dana perumahan yang lebih terintegrasi, profesional, dan berkelanjutan.

Pertama, penerbitan Permen PUPR No. 9 Tahun 2022 didasarkan pada kenyataan bahwa seluruh tugas dan fungsi PPDPP telah dialihkan secara penuh kepada Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP Tapera). Pengalihan ini sejalan dengan kebijakan nasional pengelolaan dana perumahan jangka panjang sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2016 tentang

Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera) serta Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2020. Dengan dialihkannya fungsi PPDPP ke BP Tapera, pemerintah mengonsolidasikan seluruh pengelolaan dana pembiayaan perumahan termasuk dana bergulir FLPP ke dalam satu lembaga yang memiliki mandat lebih luas dan orientasi jangka panjang.

Kedua, pemerintah memandang perlu adanya jaminan kesinambungan operasional dan akuntabilitas keuangan pasca pengalihan pengelolaan dana FLPP. Dalam konteks ini, pembubaran PPDPP tidak dimaksudkan untuk menghentikan program FLPP, melainkan untuk memastikan bahwa pengelolaan dana tersebut tetap berjalan secara tertib, transparan, dan dapat dipertanggungjawabkan. BP Tapera diposisikan sebagai lembaga yang memiliki kapasitas kelembagaan dan sistem pengawasan yang lebih komprehensif, sehingga mampu menjaga keberlanjutan pembiayaan perumahan rakyat tanpa menimbulkan risiko tata kelola maupun gangguan operasional bagi bank pelaksana seperti Bank Rakyat Indonesia (BRI).

Ketiga, pembubaran organisasi PPDPP dilakukan sebagai bagian dari upaya efisiensi birokrasi dan penyelarasan kelembagaan dalam sistem pembiayaan perumahan nasional. Pemerintah menilai bahwa keberadaan dua entitas pengelola dana perumahan berpotensi menimbulkan tumpang tindih kewenangan, duplikasi administrasi, serta fragmentasi kebijakan. Oleh karena itu, melalui Permen PUPR No. 9 Tahun 2022, pemerintah menegaskan arah kebijakan menuju satu sistem pengelolaan dana pembiayaan perumahan nasional yang terintegrasi, di mana BP Tapera berperan sebagai *single fund manager*.

Dengan penyederhanaan struktur kelembagaan ini, diharapkan koordinasi antara pemerintah pusat, lembaga pengelola dana, perbankan pelaksana, dan pengembang perumahan menjadi lebih efektif dan efisien. Dalam perspektif kebijakan publik, langkah ini mencerminkan pendekatan *good governance*, yaitu pengelolaan sumber daya publik yang berorientasi pada efisiensi, akuntabilitas, dan keberlanjutan. Secara substantif, Permen PUPR No. 9 Tahun 2022 memperkuat fondasi kelembagaan pembiayaan perumahan nasional dan menjadi prasyarat penting bagi keberhasilan Program 3 (Tiga) Juta Rumah dalam jangka panjang. Peraturan tersebut berisi beberapa ketentuan pokok yang mengatur terkait mekanisme pembubaran PPDPP, antara lain:

1. Pembubaran dan Pengalihan Fungsi

Pasal 2 menyebutkan bahwa:

“Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan dibubarkan dan seluruh fungsi, tugas, serta kewenangan dalam pengelolaan dana pembiayaan perumahan dialihkan kepada Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat.”

Artinya, sejak berlakunya Permen ini, PPDPP tidak lagi menjadi unit organisasi di lingkungan Kementerian PUPR. Seluruh tugas pengelolaan FLPP dan program pembiayaan perumahan kini menjadi tanggung jawab BP Tapera.

2. **Pengalihan Aset, Dokumen, dan Sumber Daya Manusia**

Seluruh aset, dokumen, kontrak kerja, sistem digital, serta sumber daya manusia PPDPP dialihkan secara bertahap kepada BP Tapera mencakup:

- a. Pengalihan sistem informasi seperti SiKasep, SiKumbang, dan SiPPDPP ke dalam sistem digital Tapera;

- b. Pemindahan data kredit, daftar debitur, dan saldo dana FLPP; serta
- c. Penyesuaian jabatan dan status kepegawaian bagi pegawai PPDPP ke BP Tapera atau unit lain di Kementerian PUPR.

2.1.8 Implikasi Kebijakan terhadap Sistem Pembiayaan Perumahan

Permen PUPR No. 9 Tahun 2022 memiliki implikasi strategis terhadap tata kelola pembiayaan perumahan subsidi nasional, terutama dalam konteks efisiensi kelembagaan dan keberlanjutan program FLPP. Beberapa implikasi utama antara lain:

1. Integrasi Kelembagaan Pembiayaan Perumahan Nasional

Dengan diberlakukannya Permen PUPR Nomor 9 Tahun 2022, maka seluruh fungsi pengelolaan dana pembiayaan perumahan, baik yang bersumber dari subsidi pemerintah maupun dana tabungan masyarakat, kini berada di bawah kendali BP Tapera. Melalui integrasi ini, BP Tapera diposisikan sebagai fungsi single fund manager yang bertanggung jawab mengelola seluruh sumber dana perumahan nasional secara komprehensif. Dengan mandat ini, BP Tapera memiliki kapasitas untuk menyinergikan berbagai sumber pendanaan perumahan dalam satu kerangka kebijakan yang konsisten, akuntabel, dan berorientasi jangka panjang.

2. Efisiensi Administratif dan Keuangan

Dalam perspektif tata kelola keuangan publik, penetapan BP Tapera sebagai single fund manager diharapkan mampu meningkatkan efisiensi birokrasi, memperkuat pengawasan, serta meminimalkan risiko duplikasi anggaran dan kebijakan. Selain itu, integrasi kelembagaan ini memberikan kepastian bagi

bank pelaksana dalam menjalankan fungsi penyaluran pembiayaan KPR subsidi karena berada dalam satu sistem pengelolaan dana yang jelas dan terkoordinasi. Dengan demikian, pembubaran PPDPP dan integrasi pengelolaan dana perumahan ke dalam BP Tapera tidak hanya bersifat administratif, tetapi merupakan langkah strategis dalam membangun sistem pembiayaan perumahan nasional yang berkelanjutan, efisien, dan berkeadilan.

3. Peningkatan Akuntabilitas dan Transparansi

Dengan sistem pelaporan yang terintegrasi antara BP Tapera, Kemenkeu, dan PUPR, maka pelacakan dana subsidi dan pengembalian cicilan (*revolving fund*) menjadi lebih transparan dan terpantau secara nasional.

4. Stabilitas Program FLPP dan Keberlanjutan Fiskal

Meskipun terjadi perubahan kelembagaan dalam pengelolaan dana pembiayaan perumahan nasional, skema FLPP tetap berjalan tanpa gangguan yang signifikan. Hal ini dimungkinkan melalui pengaturan perjanjian transisi yang secara khusus dirancang untuk menjamin kesinambungan operasional penyaluran KPR subsidi. Perjanjian transisi tersebut memastikan bahwa seluruh hak dan kewajiban yang sebelumnya melekat pada PPDPP tetap berlaku dan dilanjutkan oleh BP Tapera, sehingga bank pelaksana, dapat tetap menyalurkan FLPP secara konsisten tanpa adanya jeda kebijakan atau kekosongan regulasi. Lebih lanjut, BP Tapera kini menjalankan peran ganda yang strategis dalam sistem pembiayaan perumahan nasional. Di satu sisi, BP Tapera berfungsi sebagai pengelola dana bergulir (*revolving fund*) FLPP, yang memastikan keberlanjutan likuiditas pembiayaan melalui mekanisme pengembalian cicilan

debitur. Di sisi lain, BP Tapera juga berperan sebagai pengelola dana tabungan perumahan peserta (*long-term fund*) yang bersumber dari iuran Tapera, yang dirancang untuk membiayai kebutuhan perumahan jangka panjang masyarakat Indonesia.

Dengan demikian, Permen PUPR No. 9 Tahun 2022 berfungsi sebagai aturan pelaksanaan administratif yang mengakhiri peran PPDPP secara resmi, sekaligus memindahkan seluruh fungsi, aset, dan tanggung jawab pengelolaan dana pembiayaan perumahan kepada BP Tapera.

2.2 Penelitian Sebelumnya

Rahayu (2020) dalam penelitiannya menyoroti persoalan mendasar dalam sistem pembiayaan perumahan nasional, yaitu ketidakseimbangan antara kenaikan harga tanah dan properti dengan pertumbuhan pendapatan masyarakat. Dalam penelitiannya, Rahayu menunjukkan bahwa dalam kurun waktu sepuluh tahun terakhir, harga tanah di kawasan perkotaan meningkat rata-rata antara 10–15% per tahun, sedangkan kenaikan pendapatan rata-rata pekerja formal hanya berkisar 4–6% per tahun. Ketimpangan ini menciptakan penurunan signifikan terhadap daya beli masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) untuk memiliki rumah layak huni melalui mekanisme pasar reguler. Rahayu menegaskan bahwa perumahan bagi MBR bukan hanya persoalan ekonomi, tetapi juga isu sosial yang berkaitan dengan hak dasar atas tempat tinggal sebagaimana dijamin dalam Undang-Undang Dasar 1945. Oleh karena itu, intervensi pemerintah melalui subsidi pembiayaan perumahan, seperti Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), menjadi

sangat penting untuk menjaga aksesibilitas MBR terhadap hunian yang layak. Namun, penelitian ini juga menemukan bahwa program subsidi yang bersifat parsial misalnya hanya menurunkan bunga kredit tanpa mengatur pasokan rumah belum cukup efektif dalam mengatasi kesenjangan kepemilikan rumah.

Selain itu, penelitian tersebut mengungkapkan bahwa yang menjadi salah satu kendala utama dalam implementasi kebijakan pembiayaan perumahan adalah ketimpangan regional. Sebagian besar realisasi program pembiayaan perumahan terpusat di Pulau Jawa dan kota-kota besar, sementara wilayah-wilayah dengan keterbatasan infrastruktur dan lahan seperti Bali, Nusa Tenggara, dan Kalimantan mengalami backlog yang tinggi. Fenomena ini memperlihatkan adanya kesenjangan spasial dalam penyaluran subsidi perumahan, yang disebabkan oleh kombinasi antara keterbatasan pasokan rumah subsidi dan rendahnya peran lembaga keuangan di daerah. Dari perspektif kebijakan, Rahayu menekankan bahwa efektivitas program pembiayaan perumahan sangat dipengaruhi oleh sinergi antara pemerintah, lembaga keuangan, dan pengembang perumahan. Ia merekomendasikan perlunya pendekatan komprehensif yang tidak hanya berfokus pada sisi permintaan (subsidi bunga dan kredit), tetapi juga memperkuat sisi pasokan melalui insentif bagi pengembang serta kemudahan perizinan dari pemerintah daerah.

Astrid (2021) dalam penelitiannya menelaah secara mendalam pelaksanaan program FLPP dari perspektif kebijakan dan kelembagaan di tingkat daerah. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan studi kasus pada beberapa kabupaten di Jawa Tengah dan Sumatera Barat untuk menilai sejauh mana

kebijakan subsidi perumahan melalui program FLPP benar-benar menjangkau masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di wilayah non-perkotaan. Hasil penelitian Astrid menunjukkan bahwa meskipun FLPP merupakan kebijakan pembiayaan yang paling berhasil dalam memperluas kepemilikan rumah terutama bagi MBR di Indonesia, implementasinya masih menghadapi berbagai kendala struktural dan administratif di lapangan. Salah satu temuan penting adalah lambatnya proses verifikasi calon debitur yang sering kali disebabkan oleh ketidaksinkronan data antara bank pelaksana, pengembang, dan lembaga pengelola dana seperti PPDPP. Banyak calon penerima subsidi yang sudah memenuhi kriteria MBR tetapi tidak lolos verifikasi karena perbedaan data identitas, keterlambatan pembaruan sistem, atau kurangnya koordinasi antar-instansi.

Selain itu, Astrid menyoroti bahwa prosedur administrasi yang panjang dan berlapis-lapis menjadi penghambat utama realisasi FLPP di tingkat daerah. Proses mulai dari pendaftaran hingga akad kredit dapat memakan waktu hingga 3–6 bulan, terutama di wilayah dengan infrastruktur digital yang terbatas. Hal ini menunjukkan bahwa sistem konvensional yang bergantung pada dokumen fisik dan persetujuan manual kurang efektif untuk program berskala nasional yang menargetkan jutaan penerima.

Dari sisi sosial-ekonomi, penelitian ini juga menemukan bahwa karakteristik pekerjaan masyarakat di daerah perdesaan menjadi tantangan tersendiri dalam akses terhadap FLPP. Sebagian besar calon debitur bekerja di sektor informal seperti pertanian, perdagangan kecil, dan jasa non-formal yang tidak memiliki bukti pendapatan tetap. Akibatnya, mereka sering kali tidak

memenuhi kriteria administratif perbankan, meskipun secara riil mampu membayar cicilan rumah dengan pendapatan yang fluktuatif. Astrid menilai bahwa kondisi ini menunjukkan adanya kesenjangan antara regulasi perbankan dan realitas ekonomi masyarakat penerima manfaat.

Untuk menjawab tantangan tersebut, Astrid (2021) merekomendasikan dua langkah utama. Pertama, perlunya digitalisasi proses pembiayaan melalui integrasi data penerima subsidi, pengembang, dan perbankan dalam satu sistem nasional yang terhubung secara daring. Rekomendasi ini kemudian menjadi dasar bagi pengembangan sistem *Sistem Informasi KPR Subsidi Perumahan (SiKasep)* oleh Kementerian PUPR. Kedua, perlunya penyesuaian model pembiayaan yang lebih inklusif bagi pekerja informal, misalnya dengan menilai kelayakan debitur melalui pola transaksi atau jejak keuangan non-formal (misalnya rekening mikro, e-wallet, atau catatan usaha kecil).

Hasan (2024) dalam penelitiannya menyoroti pada pentingnya peran lembaga perbankan sebagai aktor utama dalam keberhasilan kebijakan pembiayaan perumahan nasional. Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode campuran (*mixed methods*) yakni kombinasi antara analisis data kuantitatif penyaluran FLPP dan wawancara mendalam dengan pihak bank pelaksana, pengembang perumahan, serta pejabat Kementerian PUPR. Hasil penelitian Hasan menunjukkan bahwa kinerja bank pelaksana dalam menyalurkan FLPP sangat bervariasi, bergantung pada kapasitas kelembagaan, strategi operasional, serta kemampuan adaptasi terhadap kebijakan subsidi perumahan. Secara umum, bank-bank yang memiliki jaringan luas hingga ke tingkat kecamatan dan kabupaten, serta

menguasai segmen mikro, terbukti lebih efektif dalam menjangkau masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Dalam hal ini, Bank Rakyat Indonesia (BRI) muncul sebagai salah satu pelaksana dengan kinerja paling menonjol karena jaringan unit kerja yang tersebar di seluruh Indonesia dan kedekatannya dengan segmen masyarakat mikro dan kecil.

Hasan menemukan bahwa strategi perbankan memainkan peran penting dalam mempercepat penyaluran FLPP. Bank yang menerapkan pendekatan digitalisasi proses kredit, seperti penerapan *mobile apps* untuk pengajuan dan verifikasi, mampu memangkas waktu proses hingga 30–40 persen dibandingkan dengan sistem manual. Selain itu, bank yang aktif berkolaborasi dengan pengembang lokal serta pemerintah daerah dalam kegiatan promosi, pameran, dan akad massal nasional menunjukkan tingkat penyaluran yang lebih tinggi.

Penelitian tersebut juga menekankan pentingnya aspek manajemen risiko dalam menjaga keberlanjutan pembiayaan bersubsidi. Meskipun bunga kredit FLPP bersifat tetap dan dijamin pemerintah, bank pelaksana tetap harus berhati-hati dalam menentukan kelayakan calon debitur agar risiko *non-performing loan (NPL)* dapat dikendalikan. Berdasarkan hasil analisis data, Hasan mencatat bahwa rata-rata NPL FLPP nasional berada pada kisaran 1,3–1,6 persen — angka yang relatif rendah — dan sebagian besar disumbang oleh kinerja positif BRI dan BTN sebagai dua bank utama penyalur FLPP. Hal ini menunjukkan adanya keseimbangan antara misi sosial pemerintah dan prinsip kehati-hatian (*prudential banking*) yang dijalankan oleh bank pelaksana.

Ridwan dan Rakhman (2025) dalam penelitiannya melakukan kajian menyeluruh terhadap pelaksanaan kebijakan pembiayaan perumahan bersubsidi di Indonesia dalam periode 2016–2024. Penelitian ini menggunakan pendekatan evaluatif-deskriptif dengan memadukan data kuantitatif penyaluran FLPP dari Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (PPDPP) serta wawancara dengan pejabat Kementerian PUPR, perbankan pelaksana, dan asosiasi pengembang perumahan.

Secara umum, penelitian Ridwan dan Rakhman menilai bahwa FLPP merupakan salah satu instrumen kebijakan paling efektif dalam menekan backlog perumahan nasional. Berdasarkan data yang mereka himpun, program FLPP berhasil menyalurkan lebih dari 1,3 juta unit rumah hingga akhir tahun 2024, dengan total nilai pembiayaan mencapai Rp90 triliun. Keberhasilan ini menunjukkan kontribusi signifikan terhadap peningkatan kepemilikan rumah di segmen masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

Namun demikian, penelitian ini juga menyoroti sejumlah persoalan struktural yang menghambat efektivitas program antara lain sebagai berikut:

1. Distribusi geografis penyaluran FLPP yang tidak merata, di mana sebagian besar realisasi terkonsentrasi di Pulau Jawa dan Sumatera, sementara daerah dengan karakteristik harga tanah tinggi dan keterbatasan lahan seperti Bali, Kalimantan, dan Papua mengalami keterlambatan realisasi target. Kondisi ini mengindikasikan adanya *spatial inequality* dalam implementasi kebijakan perumahan bersubsidi.

2. Ketimpangan antara kebijakan permintaan (*demand side policy*) berupa subsidi bunga dan pembiayaan, dengan kebijakan pasokan (*supply side policy*) yang berkaitan dengan penyediaan lahan dan pembangunan rumah. Dimana, banyak pengembang di daerah yang mengalami kesulitan menyediakan rumah subsidi karena tingginya biaya tanah, keterbatasan infrastruktur dasar, serta kompleksitas perizinan. Kondisi tersebut menyebabkan program FLPP tidak berjalan optimal di wilayah dengan tekanan ekonomi dan lahan tinggi seperti Provinsi Bali.
3. Masa transisi pengelolaan dana FLPP dari PPDPP ke Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP Tapera) sebagaimana diatur dalam PMK No. 111/2021 dan Permen PUPR No. 9/2022 membawa dampak signifikan terhadap tata kelola program. Ridwan dan Rakhman menilai bahwa perubahan ini masih menyisakan tantangan pada tahap awal, terutama dalam integrasi data, sistem pengawasan, dan koordinasi lintas-lembaga antara Kementerian Keuangan, Kementerian PUPR, BP Tapera, serta perbankan pelaksana.

2.3 Analisa Riset Gap dengan Penelitian Sebelumnya

Tabel 2. 1
Riset Gap

No.	Peneliti dan Tahun	Fokus Penelitian	Temuan Utama	Keterbatasan / Research Gap	Kontribusi Tesis Saat Ini
1	Rahayu (2020)	Akses pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan	Harga tanah meningkat lebih cepat dibanding pendapatan; menurunkan daya	Tidak membahas strategi lembaga keuangan (bank) dalam mempercepat penyaluran FLPP,	Tesis menganalisis strategi operasional BRI dalam mempercepat pembiayaan FLPP di

No.	Peneliti dan Tahun	Fokus Penelitian	Temuan Utama	Keterbatasan / Research Gap	Kontribusi Tesis Saat Ini
		rendah (MBR) di Indonesia	beli MBR. FLPP dibutuhkan untuk akses rumah layak.	serta tidak fokus pada konteks daerah spesifik seperti Bali.	wilayah dengan tekanan harga tanah tinggi seperti Bali.
2	Astrid (2021)	Implementasi FLPP di wilayah perdesaan (Jawa Tengah & Sumatera Barat)	Proses verifikasi lambat karena birokrasi; kesenjangan data antarinstansi; pekerja informal sulit mengakses FLPP.	Tidak membahas inovasi digitalisasi bank pelaksana secara spesifik (seperti BRISPOT atau integrasi SiKasep). Fokus wilayah non-perkotaan.	Penelitian ini mengisi gap dengan mengkaji peran digitalisasi (BRISPOT, SiKasep) dalam mempercepat proses dan memperluas akses MBR (termasuk pekerja informal) di Bali.
3	Hasan (2024)	Peran bank pelaksana dalam program rumah subsidi (perbandingan nasional)	Bank dengan jaringan mikro luas (BRI, BTN) efektif menyalurkan FLPP; digitalisasi mempercepat proses.	Belum ada kajian mendalam pada satu bank secara kualitatif (hanya kuantitatif dan komparatif). Tidak menjelaskan konteks lokal dan dinamika sosial ekonomi daerah seperti Bali	Tesis meneliti kasus spesifik BRI di Bali dengan pendekatan kualitatif untuk memahami strategi manajerial, sinergi lokal, dan faktor keberhasilan implementasi FLPP.
4	Ridwan & Rakhman (2025)	Evaluasi efektivitas FLPP secara nasional (periode 2016–2024)	FLPP menyalurkan 1,3 juta unit rumah; namun distribusi geografis tidak merata, terutama di Indonesia Timur.	Tidak menelaah faktor penyebab rendahnya penyaluran di daerah mahal tanah (mis. Bali)	Penelitian ini mengisi gap dengan menganalisis kinerja penyaluran FLPP di BRI Bali.

2.4 Alur Penelitian

Berdasarkan uraian latar belakang, kajian teoritis, serta hasil penelitian terdahulu yang telah dibahas secara komprehensif pada bagian sebelumnya, maka penelitian ini disusun dalam suatu alur pemikiran yang sistematis, logis, dan terintegrasi. Penyusunan alur penelitian ini dimaksudkan untuk memberikan gambaran yang utuh mengenai proses penelitian, mulai dari identifikasi fenomena hingga perumusan kesimpulan dan rekomendasi, sehingga dapat memperjelas arah serta fokus analisis yang dilakukan. Fenomena utama yang melatarbelakangi penelitian ini adalah masih tingginya backlog perumahan nasional yang belum mampu diimbangi oleh ketersediaan hunian layak, serta rendahnya akses masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) terhadap pembiayaan perumahan formal. Kondisi ini mencerminkan adanya ketimpangan struktural antara kebutuhan dasar masyarakat akan hunian dengan kemampuan ekonomi untuk memperolehnya. Dalam perspektif pembangunan, permasalahan ini tidak hanya bersifat ekonomi, tetapi juga berkaitan dengan aspek sosial dan kesejahteraan, karena rumah merupakan kebutuhan fundamental yang berperan dalam meningkatkan kualitas hidup masyarakat. Fenomena tersebut kemudian diturunkan menjadi sejumlah permasalahan utama, antara lain kenaikan harga tanah dan properti yang lebih tinggi dibandingkan pertumbuhan pendapatan masyarakat, keterbatasan akses Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bagi MBR, serta ketimpangan implementasi program pembiayaan perumahan antar daerah. Permasalahan ini menunjukkan bahwa mekanisme pasar tidak sepenuhnya mampu menjangkau kelompok

masyarakat berpenghasilan rendah, sehingga diperlukan intervensi kebijakan yang lebih terarah dan berkelanjutan.

Sebagai bentuk respons terhadap kondisi tersebut, pemerintah menginisiasi Program Tiga Juta Rumah yang diimplementasikan melalui skema Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) untuk MBR. Program ini dirancang untuk meningkatkan keterjangkauan pembiayaan perumahan melalui subsidi bunga dan dukungan likuiditas dari pemerintah, sehingga diharapkan dapat memperluas akses kepemilikan rumah bagi MBR. Namun demikian, sebagaimana diungkap dalam berbagai penelitian terdahulu, implementasi program FLPP masih menghadapi berbagai tantangan, baik dari sisi ketersediaan rumah subsidi, kompleksitas birokrasi, maupun belum optimalnya peran lembaga keuangan dalam mempercepat penyaluran pembiayaan. Dalam konteks tersebut, peran perbankan menjadi sangat strategis sebagai penghubung antara kebijakan pemerintah dan masyarakat penerima manfaat. Bank Rakyat Indonesia (BRI), sebagai salah satu bank pelaksana FLPP dengan jaringan luas hingga ke tingkat daerah, memiliki posisi yang penting dalam mendorong akselerasi pembiayaan perumahan. Oleh karena itu, penelitian ini secara khusus memfokuskan pada bagaimana strategi yang diterapkan oleh BRI dalam mengakselerasi pembiayaan FLPP, terutama di wilayah dengan karakteristik ekonomi dan geografis yang spesifik seperti Provinsi Bali.

Secara teoritis, penelitian ini dibangun atas integrasi beberapa pendekatan utama. Teori strategi organisasi (Mintzberg) digunakan untuk menganalisa bagaimana Bank BRI merumuskan dan mengimplementasikan strategi akselerasi pembiayaan. Sedangkan teori manajemen perbankan (Rose & Hudgins) digunakan

untuk memahami aspek inovasi produk, manajemen risiko, serta perluasan inklusi keuangan. Sementara itu, teori perencanaan kebijakan publik (Friedman) dan teori kolaborasi lintas sektor (Bryson) digunakan untuk menjelaskan dinamika implementasi kebijakan yang melibatkan berbagai pemangku kepentingan. Selain itu, teori perumahan (*housing affordability*) digunakan untuk menjelaskan kondisi keterjangkauan perumahan bagi MBR sebagai kelompok sasaran utama kebijakan.

Berdasarkan kajian teori dan hasil dari penelitian terdahulu, penelitian ini mengidentifikasi adanya kesenjangan penelitian (*research gap*), yaitu belum adanya kajian yang secara komprehensif menganalisis strategi perbankan dalam hal mengakselerasi pembiayaan FLPP secara spesifik pada satu institusi, serta dalam konteks wilayah dengan tekanan ekonomi tertentu seperti Bali. Selain itu, penelitian sebelumnya juga belum secara integratif mengkaji hubungan antara strategi operasional perbankan, digitalisasi layanan, serta kolaborasi lintas sektor dalam implementasi kebijakan pembiayaan perumahan.

Dengan demikian, penelitian ini diarahkan pada fokus utama yaitu analisis strategi BRI dalam akselerasi pembiayaan FLPP, termasuk faktor pendukung, faktor penghambat, serta kontribusinya terhadap peningkatan akses perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Untuk menjawab fokus tersebut, penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode deskriptif-analitis, yang memungkinkan peneliti untuk memahami fenomena secara mendalam, kontekstual, dan interpretatif.

Proses analisis data dilakukan dengan menggunakan model interaktif Miles, Huberman, dan Saldana (2014), yang meliputi pengumpulan data, reduksi data,

penyajian data, serta penarikan dan verifikasi kesimpulan. Selain itu, penelitian ini juga menggunakan analisis tematik Braun dan Clarke (2012) untuk mengidentifikasi pola dan tema utama yang muncul dari data empiris di lapangan. Dengan pendekatan tersebut, penelitian ini diharapkan mampu menghasilkan temuan yang tidak hanya bersifat deskriptif, tetapi juga memberikan pemahaman konseptual mengenai strategi akselerasi pembiayaan FLPP yang efektif dan kontekstual. Untuk memberikan gambaran yang lebih jelas mengenai keseluruhan proses penelitian, maka alur penelitian disajikan dalam bentuk diagram sebagaimana ditampilkan pada gambar di bawah ini.

Tabel 2. 2
Alur Penelitian



Alur penelitian pada Tabel 2.4 di atas menunjukkan keterkaitan yang erat antara fenomena empiris, landasan teoritis, serta pendekatan metodologis yang digunakan dalam penelitian ini. Fenomena backlog perumahan dan keterbatasan akses MBR dianalisis menggunakan perspektif teori perumahan (*housing affordability*) yang menjelaskan ketimpangan antara kemampuan daya beli dan harga rumah.

Permasalahan akses pembiayaan selanjutnya dikaji melalui teori manajemen perbankan, khususnya terkait strategi pengembangan produk pembiayaan mikro, manajemen risiko, serta inklusi keuangan. Dalam hal ini, peran BRI sebagai bank dengan basis mikro menjadi relevan dalam menjembatani kesenjangan akses pembiayaan. Dari sisi implementasi kebijakan, penelitian ini menggunakan teori perencanaan publik (Friedman) yang menekankan pentingnya kesesuaian antara kebijakan dan kondisi lapangan, serta teori kolaborasi lintas sektor (Bryson) yang menjelaskan bahwa keberhasilan program publik sangat bergantung pada sinergi antara pemerintah, perbankan, dan pengembang.

Selanjutnya, strategi yang dilakukan oleh BRI dianalisis menggunakan **teori** strategi organisasi (Mintzberg), yang menekankan bahwa strategi tidak hanya bersifat terencana (*deliberate*), tetapi juga adaptif (*emergent*) terhadap dinamika lingkungan. Dalam konteks metodologi, penggunaan pendekatan kualitatif dengan analisis model interaktif Miles, Huberman, dan Saldana (2014), serta analisis tematik Braun dan Clarke (2012), memungkinkan penelitian ini untuk mengkaji fenomena secara mendalam, interpretatif, dan kontekstual.

Dengan demikian, alur penelitian ini tidak hanya menggambarkan tahapan penelitian secara teknis, tetapi juga menunjukkan keterpaduan antara teori, fenomena, dan metode dalam menghasilkan temuan penelitian yang komprehensif.



BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Jenis dan Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan desain studi kasus. Pendekatan kualitatif dipilih karena penelitian ini berupaya memahami secara mendalam strategi, kebijakan, serta praktik implementasi yang dilakukan oleh Bank Rakyat Indonesia (BRI) dalam mengakselerasi penyaluran pembiayaan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) di Provinsi Bali. Pendekatan ini tidak dimaksudkan untuk menguji hipotesis secara statistik, melainkan untuk menggali makna, proses, dan dinamika yang terjadi di lapangan berdasarkan perspektif para pelaku yang terlibat langsung, seperti pihak BRI, pengembang perumahan, pemerintah daerah, dan masyarakat penerima manfaat program FLPP.

Menurut Creswell (2018), penelitian kualitatif digunakan ketika peneliti ingin mengeksplorasi fenomena sosial yang kompleks, memahami interaksi manusia dalam konteks tertentu, dan menafsirkan makna dari pengalaman mereka. Pendekatan ini dianggap paling sesuai karena isu yang diteliti yakni strategi akselerasi pembiayaan FLPP bersifat kontekstual, dinamis, serta melibatkan berbagai aktor lintas sektor dengan kepentingan yang berbeda-beda. Dengan menggunakan pendekatan kualitatif, peneliti dapat memperoleh gambaran yang lebih holistik mengenai bagaimana kebijakan nasional diterjemahkan ke dalam strategi operasional BRI di daerah, khususnya di Provinsi Bali yang memiliki karakteristik sosial ekonomi dan geografis yang unik.

Desain penelitian yang digunakan adalah studi kasus (*case study*). Menurut Yin (2018), studi kasus merupakan pendekatan penelitian yang memungkinkan peneliti mempelajari suatu fenomena kontemporer secara mendalam dalam konteks kehidupan nyata, terutama ketika batas antara fenomena dan konteks tidak sepenuhnya jelas. Studi kasus dipilih karena penelitian ini berfokus pada satu kasus spesifik, yaitu strategi Bank BRI sebagai lembaga keuangan pelaksana dalam mempercepat penyaluran pembiayaan FLPP di wilayah Bali. Pemilihan studi kasus tunggal ini bertujuan untuk memperoleh pemahaman komprehensif terhadap strategi, proses, dan tantangan yang dihadapi oleh BRI dalam implementasi kebijakan tersebut, serta bagaimana strategi tersebut berkontribusi terhadap pencapaian Program Tiga Juta Rumah yang dicanangkan pemerintah.

Paradigma penelitian yang digunakan adalah interpretatif-konstruktivis, di mana realitas sosial dipandang sebagai hasil konstruksi bersama antara peneliti dan informan. Pendekatan ini menekankan bahwa strategi organisasi, kebijakan perbankan, maupun implementasi program publik tidak berdiri sendiri, melainkan dibentuk melalui interaksi sosial, pengalaman, serta interpretasi para pelaku yang terlibat. Dalam kerangka ini, peneliti berperan aktif dalam menggali makna dan membangun pemahaman terhadap strategi BRI melalui proses dialogis dengan informan, baik melalui wawancara mendalam, observasi, maupun analisis dokumen. Hasil penelitian kemudian ditafsirkan berdasarkan konteks sosial, ekonomi, dan kelembagaan yang melingkupi implementasi kebijakan pembiayaan perumahan di Bali. Melalui pendekatan ini, penelitian diharapkan dapat menghasilkan deskripsi yang kaya dan mendalam (*thick description*) mengenai

bagaimana strategi BRI dibentuk, dijalankan, serta dievaluasi dalam mendukung percepatan pembiayaan rumah subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Pendekatan ini juga memungkinkan peneliti untuk memahami berbagai faktor pendukung dan penghambat yang memengaruhi efektivitas program FLPP di tingkat daerah, serta menemukan pola-pola strategis yang dapat dijadikan rekomendasi kebijakan ke depan.

3.2 Lokasi dan Objek Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Bank Rakyat Indonesia (BRI) Kantor Wilayah Denpasar, yang membawahi wilayah kerja Provinsi Bali dan Nusa Tenggara Barat. Pemilihan lokasi penelitian ini didasarkan pada pertimbangan bahwa BRI merupakan salah satu bank pelaksana utama dalam program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), dengan realisasi penyaluran yang signifikan dan jaringan pelayanan yang tersebar hingga ke pelosok desa. Selain itu, BRI memiliki peran strategis dalam mendukung kebijakan pemerintah melalui Program Tiga Juta Rumah (3JR) yang diluncurkan untuk mempercepat penyediaan hunian layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

Provinsi Bali dipilih sebagai lokasi penelitian karena memiliki karakteristik sosial ekonomi yang unik dan tantangan yang cukup kompleks dalam pelaksanaan program perumahan bersubsidi. Sebagai daerah dengan tingkat urbanisasi dan harga tanah yang tinggi, Bali menghadapi keterbatasan lahan, tekanan harga properti, serta dominasi sektor informal seperti pariwisata, perdagangan, dan jasa. Kondisi ini berdampak langsung pada kemampuan masyarakat untuk mengakses

pembiayaan perumahan konvensional dan membuat implementasi program FLPP memerlukan pendekatan strategis yang berbeda dibandingkan dengan daerah lain. Dengan demikian, konteks Bali menjadi representasi menarik untuk menelaah bagaimana strategi BRI disesuaikan dengan kondisi lokal, baik dari sisi ekonomi, kebijakan daerah, maupun karakteristik masyarakat penerima manfaat.

Objek penelitian ini adalah strategi akselerasi pembiayaan FLPP oleh Bank BRI dalam rangka mendukung Program Tiga Juta Rumah di Provinsi Bali. Fokus utama penelitian diarahkan pada bagaimana BRI merancang, mengimplementasikan, dan mengevaluasi strategi pembiayaan yang efektif dalam memperluas akses perumahan bagi MBR. Strategi tersebut mencakup inovasi produk, optimalisasi digitalisasi proses (melalui aplikasi BRISPOT dan integrasi dengan sistem SiKasep milik pemerintah), peningkatan efisiensi operasional, serta sinergi dengan pengembang perumahan dan pemerintah daerah.

Selain meneliti aspek internal kelembagaan BRI, penelitian ini juga mencakup interaksi eksternal dengan pemangku kepentingan lain yang berperan dalam ekosistem pembiayaan perumahan. Hal ini meliputi kolaborasi BRI dengan Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP Tapera) sebagai pengelola dana FLPP, koordinasi dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR), kerja sama dengan asosiasi pengembang seperti REI (Real Estate Indonesia) dan HIMPERRA (Himpunan Pengembang Permukiman dan Perumahan Rakyat), serta dukungan regulatif dari pemerintah daerah melalui Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman (Perkim). Dengan fokus tersebut, penelitian ini diharapkan mampu menjelaskan bagaimana strategi BRI berperan dalam

menjembatani kebijakan nasional dengan kebutuhan masyarakat lokal. Selain itu, penelitian ini juga menelaah faktor pendukung dan penghambat dalam implementasi pembiayaan FLPP, baik yang bersumber dari aspek internal (organisasi, sistem, sumber daya manusia, kebijakan risiko) maupun eksternal (harga tanah, regulasi daerah, karakteristik ekonomi masyarakat Bali).

Melalui penentuan lokasi dan objek penelitian ini, peneliti berupaya menghadirkan pemahaman yang komprehensif dan kontekstual tentang bagaimana kebijakan pembiayaan perumahan nasional dijalankan secara nyata di tingkat daerah melalui peran strategis lembaga perbankan. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi teoretis bagi pengembangan ilmu manajemen strategis perbankan serta rekomendasi praktis bagi pengambil kebijakan dalam memperkuat efektivitas program FLPP di masa mendatang.

3.3 Fokus dan Ruang Lingkup Penelitian

Fokus penelitian ini diarahkan pada strategi Bank Rakyat Indonesia (BRI) dalam mengakselerasi penyaluran pembiayaan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) sebagai bagian dari dukungan terhadap Program Tiga Juta Rumah (3JR) di Provinsi Bali. Fokus ini mencakup analisis terhadap kebijakan, mekanisme operasional, inovasi, serta kolaborasi lintas sektor yang dilakukan oleh BRI dalam memperluas akses pembiayaan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

Penelitian ini menitikberatkan pada 4 (empat) aspek utama, yaitu:

1. Strategi Akselerasi Pembiayaan FLPP.

Aspek ini meliputi kebijakan internal, pendekatan pemasaran, inovasi produk, digitalisasi layanan (seperti pemanfaatan aplikasi BRISPOT dan integrasi dengan sistem SiKasep milik pemerintah), serta penguatan jaringan kemitraan antara BRI dengan pengembang perumahan, BP Tapera, dan pemerintah daerah. Fokus ini bertujuan untuk memahami bagaimana strategi BRI dibentuk untuk meningkatkan efisiensi dan efektivitas penyaluran pembiayaan FLPP di wilayah Bali.

2. Faktor Pendukung Implementasi Strategi

Aspek ini mencakup berbagai faktor internal dan eksternal yang mendukung keberhasilan pelaksanaan program, antara lain dukungan kebijakan nasional, kesiapan infrastruktur digital, kapasitas sumber daya manusia, komitmen manajerial, serta sinergi dengan pengembang dan lembaga pengelola dana FLPP.

3. Faktor Penghambat Implementasi Strategi

Aspek ini mencakup hambatan yang dihadapi dalam proses implementasi strategi, baik yang bersifat internal seperti keterbatasan sumber daya, prosedur administrasi, dan sistem operasional, maupun hambatan eksternal seperti harga tanah tinggi, ketersediaan lahan terbatas, kompleksitas perizinan, serta karakteristik ekonomi masyarakat Bali yang sebagian besar bekerja di sektor informal.

4. Kontribusi Strategi BRI terhadap Program Tiga Juta Rumah

Fokus aspek ini bertujuan untuk mengevaluasi sejauh mana strategi akselerasi pembiayaan FLPP oleh BRI memberikan dampak nyata terhadap pencapaian

target nasional Program Tiga Juta Rumah dan peningkatan akses perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Bali.

Adapun ruang lingkup penelitian dibatasi pada wilayah administratif Provinsi Bali, dengan objek utama Bank Rakyat Indonesia (BRI) sebagai lembaga perbankan pelaksana program FLPP. Penelitian ini tidak membahas seluruh aspek kebijakan perumahan nasional secara umum, melainkan secara spesifik mengkaji strategi kelembagaan dan operasional BRI dalam konteks lokal daerah. Ruang lingkup waktu penelitian difokuskan pada periode 2025, dimana pemilihan periode penelitian pada tahun 2025 juga memiliki relevansi strategis, karena bertepatan dengan tahun pertama implementasi Program Tiga Juta Rumah (2025–2029) yang ditetapkan sebagai Proyek Strategis Nasional (PSN) melalui Peraturan Presiden Nomor 12 Tahun 2025 tentang RPJMN 2025–2029.

Dari sisi substansi, penelitian ini lebih menekankan pada analisis strategis dan manajerial, bukan pada aspek teknis konstruksi atau keuangan mikro perumahan. Dengan demikian, penelitian ini berfokus pada bagaimana strategi BRI sebagai organisasi keuangan mampu menyesuaikan kebijakan nasional ke dalam praktik operasional yang adaptif, efisien, dan sesuai dengan karakteristik pasar perumahan di Bali.

Secara teoretis, fokus penelitian ini juga berada pada irisan antara manajemen strategis, kebijakan publik, dan pembiayaan perumahan berkelanjutan (*sustainable housing finance*). Penelitian ini berupaya menjelaskan bagaimana sinergi antara kebijakan pemerintah dan strategi korporasi perbankan dapat menghasilkan model implementasi yang efektif untuk mencapai tujuan sosial-

ekonomi, yakni pemerataan akses terhadap hunian layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Dengan penetapan fokus dan ruang lingkup yang jelas ini, penelitian diharapkan mampu memberikan pemahaman mendalam mengenai praktik strategi akselerasi pembiayaan FLPP yang dilakukan BRI di Bali, serta memberikan kontribusi empiris terhadap pengembangan kebijakan perumahan nasional yang berbasis pada kolaborasi multi-pihak dan inovasi kelembagaan.

3.4 Jenis dan Sumber Data

Penelitian ini menggunakan data kualitatif yang bersifat deskriptif dan eksploratif. Data kualitatif dipilih karena tujuan penelitian ini bukan untuk mengukur hubungan antarvariabel secara statistik, melainkan untuk memahami secara mendalam strategi, kebijakan, serta dinamika implementasi pembiayaan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) oleh Bank Rakyat Indonesia (BRI) di Provinsi Bali.

Menurut Moleong (2019), data kualitatif adalah data yang berbentuk kata, kalimat, narasi, dan deskripsi yang menggambarkan makna, proses, serta pemahaman terhadap fenomena sosial. Oleh karena itu, penelitian ini berfokus pada pengumpulan informasi yang kaya konteks dan mendalam (in-depth information) dari berbagai sumber untuk menggambarkan strategi akselerasi pembiayaan FLPP secara utuh dan faktual.

Berdasarkan karakteristiknya, data yang digunakan dalam penelitian ini dibedakan menjadi dua jenis utama, yaitu data primer dan data sekunder.

1. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumber utama di lapangan melalui proses wawancara mendalam, observasi, dan dokumentasi terhadap para informan yang memiliki keterkaitan langsung dengan pelaksanaan program FLPP di BRI. Dalam konteks penelitian ini, data primer diperoleh melalui wawancara mendalam (*in-depth interview*) dengan informan kunci yang meliputi:

- a. Pimpinan dan staf bagian kredit perumahan di Kantor Wilayah BRI Denpasar dan Kantor Cabang BRI di wilayah Bali;
- b. Pejabat dari Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat (BP Tapera) atau perwakilan dari Kementerian PUPR yang membidangi pembiayaan perumahan;
- c. Pengembang perumahan subsidi yang tergabung dalam asosiasi seperti REI dan HIMPERRA di wilayah Bali;
- d. Perwakilan dari Pemerintah Daerah, khususnya dari Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman (Perkim) Provinsi Bali;
- e. Debitur penerima KPR FLPP sebagai penerima manfaat program, untuk memahami persepsi dan pengalaman debitur tersebut terhadap layanan pembiayaan perumahan BRI.

Wawancara dilakukan secara semi-terstruktur dengan panduan pertanyaan terbuka agar informan memiliki keleluasaan dalam menjelaskan pandangan, pengalaman, dan strategi yang diterapkan. Pendekatan ini bertujuan untuk menggali

data yang bersifat eksploratif dan kaya makna (*rich description*) mengenai strategi, tantangan, serta dampak kebijakan pembiayaan perumahan.

Selain wawancara, observasi langsung juga dilakukan terhadap proses layanan pembiayaan FLPP di kantor BRI serta kegiatan kolaboratif antara BRI dan pengembang perumahan, seperti acara akad massal atau sosialisasi program subsidi perumahan. Observasi ini bertujuan untuk memperoleh pemahaman empiris tentang pelaksanaan strategi akselerasi pembiayaan di lapangan.

2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari berbagai dokumen resmi, laporan, publikasi, dan sumber tertulis lain yang relevan dengan fokus penelitian. Data ini digunakan untuk melengkapi, memverifikasi, dan memperkuat temuan yang diperoleh dari data primer.

Sumber data sekunder dalam penelitian ini meliputi:

a. Dokumen resmi pemerintah, seperti:

1. Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) tahun 2025–2029;
2. Peraturan Presiden Nomor 12 Tahun 2025 tentang RPJMN;
3. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 111/PMK.06/2021 tentang Pengalihan Dana FLPP;
4. Peraturan Menteri PUPR Nomor 29 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Bantuan dan Subsidi Perumahan;
5. SKB Tiga Menteri (PUPR, Keuangan, dan Dalam Negeri) Tahun 2024 tentang percepatan Program Tiga Juta Rumah.

- b. Laporan dan publikasi lembaga terkait, antara lain:
1. Laporan kinerja dan data penyaluran FLPP dari BP Tapera;
 2. Laporan internal dan publikasi BRI *Corporate Communication* terkait pembiayaan KPR subsidi;
 3. Data Badan Pusat Statistik (BPS) Provinsi Bali mengenai harga tanah, backlog perumahan, dan pendapatan masyarakat;
 4. Artikel ilmiah, jurnal, dan hasil penelitian terdahulu terkait FLPP dan strategi pembiayaan perumahan.
- c. Sumber berita dan publikasi resmi media nasional, seperti Antaranews, Indonesia.go.id, dan Setkab.go.id, yang memuat perkembangan kebijakan serta realisasi program FLPP dan Program Tiga Juta Rumah.

Kombinasi antara data primer dan data sekunder ini memberikan landasan yang kuat untuk memperoleh pemahaman yang komprehensif dan triangulatif. Menurut Denzin (2017), penggunaan berbagai sumber data dalam penelitian kualitatif diperlukan untuk memperkuat validitas temuan melalui triangulasi sumber. Dengan demikian, melalui pemanfaatan dua jenis data ini, penelitian diharapkan mampu memberikan gambaran yang menyeluruh tentang strategi BRI dalam mengakselerasi pembiayaan FLPP, sekaligus menelaah faktor-faktor pendukung, penghambat, dan kontribusinya terhadap program nasional penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Provinsi Bali.

3.5 Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian kualitatif, teknik pengumpulan data merupakan tahapan yang sangat penting untuk memperoleh informasi yang mendalam, kontekstual, dan bermakna mengenai fenomena yang diteliti. Menurut Sugiyono (2020), teknik pengumpulan data dalam penelitian kualitatif berfungsi untuk memahami makna di balik perilaku, kebijakan, dan tindakan sosial yang terjadi dalam konteks tertentu.

Untuk mencapai tujuan tersebut, penelitian ini menggunakan 3 (tiga) teknik utama pengumpulan data, yaitu:

1. Wawancara Mendalam (*In-depth Interview*)

Teknik wawancara mendalam digunakan untuk menggali informasi langsung dari para informan kunci yang memiliki pengalaman, pengetahuan, atau keterlibatan langsung dalam pelaksanaan program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Wawancara dilakukan secara semi-terstruktur, artinya peneliti menyiapkan panduan pertanyaan umum namun memberikan keleluasaan bagi informan untuk menjelaskan pandangan dan pengalaman mereka secara bebas.

Wawancara semi-terstruktur dipilih karena memungkinkan eksplorasi topik yang lebih fleksibel, terutama terkait strategi, kebijakan, serta kendala yang dihadapi BRI dalam pelaksanaan pembiayaan FLPP.

Proses wawancara dilakukan secara tatap muka dan daring (melalui Zoom atau Google Meet) sesuai dengan kondisi dan ketersediaan informan dimana setiap wawancara direkam (dengan izin informan), kemudian ditranskripsi secara verbatim untuk dianalisis secara tematik.

Pemilihan informan dilakukan secara *purposive sampling*, yaitu berdasarkan kriteria tertentu yang sesuai dengan fokus penelitian, seperti tingkat keterlibatan dalam program, pemahaman terhadap kebijakan FLPP, serta pengalaman empiris dalam pelaksanaannya.

Melalui wawancara ini, peneliti berupaya menggali informasi terkait:

- a. Strategi BRI dalam mempercepat penyaluran pembiayaan FLPP;
- b. Inovasi dan digitalisasi proses pembiayaan (misalnya penggunaan BRISPOT dan SiKasep);
- c. Faktor pendukung dan penghambat pelaksanaan FLPP; serta
- d. Dampak kebijakan terhadap peningkatan akses perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

2. Observasi Lapangan (*Field Observation*)

Selain wawancara, peneliti juga melakukan observasi langsung terhadap aktivitas dan proses pelaksanaan pembiayaan FLPP di lapangan. Observasi ini bertujuan untuk memperoleh pemahaman empiris mengenai bagaimana strategi dan kebijakan yang dirumuskan di tingkat manajerial diterapkan dalam praktik operasional sehari-hari.

Observasi dilakukan di beberapa lokasi, antara lain:

- a. Kantor cabang BRI yang menjadi pelaksana program KPR FLPP di wilayah Bali;
- b. Kegiatan akad massal dan sosialisasi program rumah subsidi yang diinisiasi oleh BRI bersama Kementerian PUPR dan pengembang perumahan; serta

- c. Lokasi perumahan subsidi (MBR) di beberapa kabupaten/kota di Bali (misalnya Denpasar, Badung, Gianyar, dan Tabanan).

Melalui observasi ini, peneliti mencatat berbagai aspek seperti mekanisme pelayanan nasabah, koordinasi antarinstansi, interaksi antara pihak bank dan pengembang, serta respon masyarakat penerima manfaat terhadap program.

Observasi dilakukan secara non-partisipatif, artinya peneliti tidak terlibat langsung dalam aktivitas yang diamati, tetapi berperan sebagai pengamat yang independen. Hasil observasi dicatat dalam *field notes* (catatan lapangan) untuk mendukung analisis deskriptif dan interpretatif.

3. Studi Dokumentasi (*Document Study*)

Teknik ketiga yang digunakan adalah studi dokumentasi, yaitu pengumpulan dan analisis berbagai dokumen yang relevan dengan topik penelitian. Dokumen digunakan sebagai sumber data sekunder yang berfungsi memperkuat dan memverifikasi informasi dari wawancara dan observasi.

Jenis dokumen yang dikaji dalam penelitian ini mencakup:

- a. Peraturan perundang-undangan dan kebijakan resmi, seperti:
 1. Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 111/PMK.06/2021,
 2. Peraturan Menteri PUPR No. 9 Tahun 2022,
 3. RPJMN 2025–2029, serta
 4. SKB 3 Menteri Tahun 2024 tentang percepatan Program Tiga Juta Rumah.
- b. Laporan dari Bank BRI, khususnya terkait dengan data penyaluran KPR FLPP di Provinsi Bali.

- c. Laporan kinerja BP Tapera mengenai pengelolaan dana FLPP.
- d. Data statistik dari Badan Pusat Statistik (BPS) Provinsi Bali tentang backlog perumahan, harga tanah, dan penghasilan MBR.
- e. Hasil penelitian terdahulu, artikel jurnal ilmiah, serta publikasi media resmi seperti Antaranews, Kompas, dan Indonesia.go.id.

Melalui studi dokumentasi, peneliti memperoleh konteks kebijakan, data kuantitatif pendukung, serta tren historis terkait pelaksanaan program FLPP.

Ketiga teknik pengumpulan data ini dilaksanakan secara komplementer dan simultan, untuk memperoleh pemahaman yang utuh tentang fenomena yang diteliti. Triangulasi antara hasil wawancara, observasi, dan dokumentasi dilakukan guna meningkatkan keandalan (*reliability*) dan validitas (*validity*) data.

Dengan demikian, teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dirancang untuk tidak hanya menggambarkan strategi BRI secara konseptual, tetapi juga menjelaskan bagaimana strategi tersebut diterapkan, dihadapi tantangannya, dan berpengaruh terhadap realisasi pembiayaan FLPP di lapangan, khususnya di wilayah Provinsi Bali.

3.6 Metode Pengumpulan dan Analisa Data

Analisis data dalam penelitian kualitatif bertujuan untuk mengorganisasi, menafsirkan, dan menarik makna dari data yang diperoleh melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi. Menurut Miles dan Huberman (1994), analisis data kualitatif adalah proses yang berlangsung secara terus-menerus sejak tahap

pengumpulan data hingga penarikan kesimpulan. Proses ini melibatkan aktivitas reduksi data, penyajian data, serta penarikan dan verifikasi kesimpulan.

Dalam penelitian ini, teknik analisis data dilakukan dengan mengacu pada model interaktif Miles, Huberman, dan Saldana (2014), yang terdiri atas empat tahap utama:

1. Pengumpulan Data (*Data Collection*)

Tahap ini dilakukan dengan menghimpun seluruh data yang relevan dari hasil wawancara mendalam, observasi lapangan, dan studi dokumentasi. Selama proses pengumpulan data, peneliti melakukan pencatatan secara sistematis terhadap informasi yang muncul di lapangan, baik berupa transkrip wawancara, catatan observasi, foto dokumentasi, maupun dokumen pendukung lainnya. Data yang terkumpul kemudian diseleksi dan diklasifikasikan berdasarkan tema utama penelitian, seperti strategi akselerasi pembiayaan FLPP, inovasi digital BRI, faktor pendukung dan penghambat pelaksanaan, serta kontribusi terhadap Program Tiga Juta Rumah.

2. Reduksi Data (*Data Reduction*)

Reduksi data merupakan proses pemilihan, pemusatan perhatian, penyederhanaan, dan transformasi data kasar yang muncul dari catatan lapangan menjadi bentuk yang lebih terorganisir dan bermakna.

Pada tahap ini, peneliti melakukan:

- a. Koding (*coding*), yaitu pemberian label pada potongan data (pernyataan, kutipan wawancara, observasi) untuk mengelompokkan informasi berdasarkan kategori tematik;

b. Kategorisasi (*categorizing*), yaitu mengelompokkan hasil koding ke dalam tema besar seperti:

1. strategi manajerial BRI dalam akselerasi pembiayaan FLPP,
2. peran digitalisasi dan inovasi produk,
3. faktor pendukung (kebijakan, SDM, sinergi antar lembaga),
4. faktor penghambat (regulasi, birokrasi, karakteristik masyarakat), dan
5. dampak implementasi strategi terhadap aksesibilitas perumahan bagi MBR.

Reduksi data ini dilakukan secara berkelanjutan selama proses penelitian agar fokus analisis tetap terarah pada tujuan penelitian dan relevan dengan rumusan masalah.

3. Penyajian Data (*Data Display*)

Tahap ini dilakukan dengan menyajikan data yang telah direduksi ke dalam bentuk narasi deskriptif, tabel tematik, atau matriks temuan untuk mempermudah proses penarikan kesimpulan.

Penyajian data dalam penelitian ini disusun berdasarkan tema utama hasil analisis, misalnya:

- Strategi BRI dalam akselerasi FLPP yang menggambarkan inovasi produk, kebijakan kredit, dan peran digitalisasi (misalnya BRISPOT dan SiKasep).
- Faktor pendukung dan penghambat yang disajikan dalam bentuk matriks analisis SWOT atau tabel perbandingan antara kebijakan pusat dan realisasi atas kebijakan tersebut di daerah.

- Kontribusi terhadap Program Tiga Juta Rumah yang disajikan dalam bentuk narasi evaluatif yang menggambarkan capaian kuantitatif dan dampak sosial ekonomi bagi MBR di Bali.

Menurut Miles dan Huberman (1994), penyajian data yang baik membantu peneliti untuk melihat pola, hubungan sebab-akibat, serta mengidentifikasi temuan yang bermakna. Oleh karena itu, data yang telah disusun dalam bentuk visual dan naratif akan memudahkan proses interpretasi pada tahap berikutnya.

4. Penarikan dan Verifikasi Kesimpulan (*Conclusion Drawing/Verification*)

Tahap terakhir adalah penarikan kesimpulan berdasarkan hasil analisis data yang telah disajikan. Peneliti menafsirkan makna dari data yang diperoleh, menghubungkannya dengan teori yang relevan, serta menjawab rumusan masalah penelitian. Kesimpulan yang dihasilkan tidak hanya berupa deskripsi fenomena, tetapi juga berupa pemahaman konseptual mengenai strategi manajemen perbankan dalam mempercepat pembiayaan FLPP, faktor-faktor yang memengaruhi keberhasilannya, serta kontribusinya terhadap program perumahan nasional.

Proses verifikasi dilakukan dengan cara triangulasi, yaitu membandingkan dan mengonfirmasi hasil dari berbagai sumber data (informan, dokumen, dan observasi). Menurut Denzin (2017), triangulasi diperlukan untuk meningkatkan validitas internal dan mengurangi bias interpretasi peneliti. Selain itu, verifikasi juga dilakukan dengan meminta konfirmasi hasil wawancara (member checking) kepada beberapa informan kunci guna memastikan bahwa interpretasi peneliti sesuai dengan fakta dan konteks yang sebenarnya.

Selain menggunakan model Miles dan Huberman, penelitian ini juga mengadopsi pendekatan analisis tematik sebagaimana dikembangkan oleh Braun dan Clarke (2012). Analisis tematik digunakan untuk mengidentifikasi, mengorganisasi, dan menafsirkan pola atau tema yang muncul dari data kualitatif. Langkah-langkah dalam analisis tematik meliputi:

1. Familiarisasi data, yakni membaca ulang hasil transkrip wawancara dan catatan lapangan untuk memahami konteks data secara menyeluruh.
2. Pembuatan kode awal, yakni menandai bagian-bagian data yang relevan dengan fokus penelitian.
3. Identifikasi tema, yakni mengelompokkan kode menjadi tema-tema besar yang menggambarkan fenomena strategis.
4. Peninjauan tema, yakni menilai hubungan antar tema dan memastikan koherensi dengan tujuan penelitian.
5. Penamaan dan penjabaran tema – memberikan label konseptual dan menyusun narasi penjelasan untuk masing-masing tema.
6. Penyusunan laporan akhir – menyajikan hasil temuan dalam bentuk uraian teoritis yang mendalam dan relevan dengan konteks BRI serta kebijakan pembiayaan perumahan nasional.

Pendekatan ini memungkinkan peneliti untuk tidak hanya menggambarkan fenomena, tetapi juga menafsirkan strategi dan dinamika kebijakan yang melatarbelakanginya secara mendalam dan komprehensif. Dengan demikian, teknik analisis data dalam penelitian ini bersifat interaktif, reflektif, dan interpretatif, di mana proses analisis dilakukan secara berkesinambungan sejak

tahap pengumpulan hingga penulisan laporan hasil penelitian. Melalui kombinasi antara model Miles & Huberman dan analisis tematik Braun & Clarke, penelitian ini diharapkan dapat menghasilkan temuan yang valid, bermakna, serta memberikan kontribusi teoretis dan praktis terhadap pengembangan strategi akselerasi pembiayaan FLPP di sektor perbankan, khususnya di Bank Rakyat Indonesia (BRI) wilayah Bali.

3.7 Validitas dan Keabsahan Data

Dalam penelitian kualitatif, keabsahan data (validitas) merupakan aspek yang penting untuk memastikan bahwa hasil penelitian benar - benar menggambarkan realitas yang terjadi di lapangan dan tidak dipengaruhi oleh subjektivitas peneliti. Menurut Lincoln dan Guba (1985), uji keabsahan data dalam penelitian kualitatif tidak hanya berorientasi pada validitas dan reliabilitas sebagaimana penelitian kuantitatif, melainkan pada 4 (empat) kriteria utama, yaitu *credibility* (kredibilitas), *transferability* (keteralihan), *dependability* (kebergantungan), dan *confirmability* (kepastian).

Penelitian ini menerapkan keempat kriteria tersebut secara sistematis untuk menjamin validitas dan keandalan hasil temuan, dengan penjelasan sebagai berikut:

1. Kredibilitas (*Credibility*)

Kredibilitas berkaitan dengan sejauh mana hasil penelitian dapat dipercaya dan diyakini mencerminkan kebenaran fenomena yang diteliti. Untuk mencapai tingkat kredibilitas yang tinggi, peneliti melakukan beberapa langkah berikut:

a. Triangulasi Sumber dan Metode

Triangulasi dilakukan dengan cara membandingkan dan mengonfirmasi informasi dari berbagai sumber (bank pelaksana, pengembang, pemerintah daerah, BP Tapera, dan penerima manfaat FLPP), serta menggunakan beberapa teknik pengumpulan data yang berbeda, yaitu wawancara, observasi, dan studi dokumentasi. Dengan demikian, data yang diperoleh lebih konsisten dan valid karena saling melengkapi dari berbagai perspektif.

b. Member Checking

Setelah proses wawancara dan analisis awal, peneliti melakukan konfirmasi hasil interpretasi data kepada informan utama (misalnya pimpinan BRI atau pejabat Dinas Perumahan) untuk memastikan bahwa makna yang ditangkap peneliti sesuai dengan maksud informan. Langkah ini membantu menghindari kesalahan penafsiran dan meningkatkan keakuratan hasil.

c. Prolonged Engagement dan Persistent Observation

Peneliti melakukan keterlibatan yang cukup lama di lapangan untuk memahami konteks sosial, ekonomi, dan kebijakan yang melingkupi implementasi FLPP di Bali. Dengan observasi berulang dan wawancara mendalam, peneliti memperoleh pemahaman yang lebih utuh tentang strategi BRI dan tantangan nyata yang dihadapi di lapangan.

d. Peer Debriefing

Diskusi dengan dosen pembimbing dan rekan peneliti digunakan untuk menguji logika berpikir, konsistensi temuan, serta kemungkinan bias peneliti. Dengan demikian, hasil analisis menjadi lebih objektif dan dapat dipertanggungjawabkan.

2. Keteralihan (*Transferability*)

Transferability menunjukkan sejauh mana hasil penelitian dapat diterapkan atau dialihkan ke konteks lain yang memiliki karakteristik serupa. Untuk mencapai *transferability*, peneliti menyajikan deskripsi kontekstual yang tebal (*thick description*) tentang lokasi penelitian, karakteristik lembaga (Bank BRI), kondisi sosial ekonomi Provinsi Bali, serta kebijakan perumahan nasional. Dengan penyajian konteks yang kaya dan detail, pembaca atau peneliti lain dapat menilai sendiri sejauh mana hasil penelitian ini dapat diaplikasikan di wilayah atau institusi lain.

Sebagai contoh, meskipun penelitian ini berfokus pada BRI di Provinsi Bali, deskripsi tentang strategi akselerasi FLPP, penggunaan digitalisasi, dan sinergi antar-lembaga dapat dijadikan model referensi bagi bank pelaksana lain seperti BTN, Mandiri, atau BSI di wilayah berbeda.

3. Kebergantungan (*Dependability*)

Dependability mengacu pada konsistensi hasil penelitian apabila dilakukan kembali dalam kondisi yang sama. Menurut Sugiyono (2020), *dependability* dapat diuji melalui audit proses penelitian (*audit trail*), yakni pemeriksaan terhadap seluruh tahapan penelitian mulai dari perencanaan, pengumpulan data, analisis, hingga pelaporan. Dalam penelitian ini, peneliti mendokumentasikan secara lengkap seluruh proses penelitian, meliputi:

- a. Panduan wawancara dan daftar informan;
- b. Catatan observasi lapangan;
- c. Transkrip wawancara;

- d. Dokumen kebijakan dan laporan lembaga yang digunakan;
- e. Langkah-langkah analisis data (koding, kategorisasi, dan tematisasi).

Selain itu, proses penelitian juga dikonsultasikan secara berkala dengan dosen pembimbing untuk memastikan konsistensi metodologis dan kesesuaian dengan rancangan penelitian awal.

4. Kepastian (*Confirmability*)

Confirmability berkaitan dengan sejauh mana hasil penelitian bebas dari bias peneliti dan dapat diverifikasi oleh pihak lain. Untuk menjamin *confirmability*, peneliti berupaya menjaga objektivitas selama proses pengumpulan dan analisis data dengan cara:

- a. Menyajikan kutipan langsung dari informan untuk mendukung temuan dan interpretasi, sehingga pembaca dapat melihat hubungan antara data empiris dan kesimpulan yang diambil.
- b. Menyimpan semua bukti empiris dan catatan analisis secara sistematis, termasuk rekaman wawancara, transkrip, dan hasil koding.
- c. Melibatkan pembimbing akademik dalam proses review untuk memastikan bahwa hasil penelitian didasarkan pada data, bukan asumsi pribadi peneliti.

Prinsip audit trail juga diterapkan di sini, yaitu dengan mendokumentasikan seluruh proses penelitian agar dapat diperiksa ulang oleh peneliti lain atau penguji.

5. Triangulasi sebagai Mekanisme Validasi Utama

Sebagai bentuk penguatan keabsahan data, penelitian ini menggunakan triangulasi sebagai mekanisme validasi utama. Menurut Denzin (2017),

triangulasi adalah pendekatan untuk menguji kebenaran data dengan membandingkan hasil dari berbagai sumber, metode, dan teori.

Dalam konteks penelitian ini, triangulasi dilakukan melalui:

- a. Triangulasi Sumber, yakni dengan membandingkan informasi dari bank pelaksana, pengembang, pemerintah daerah, dan penerima manfaat FLPP;
- b. Triangulasi Metode, yakni dengan memadukan wawancara, observasi, dan dokumentasi untuk menguji konsistensi data;
- c. Triangulasi Teori, yakni dengan membandingkan hasil temuan lapangan dengan teori manajemen strategi (Mintzberg, 1998), teori kolaborasi lintas sektor (Bryson et al., 2006), dan teori kebijakan publik dalam pembiayaan perumahan (Friedman, 1988).

Dengan menggunakan triangulasi, hasil penelitian ini tidak hanya mencerminkan pandangan satu pihak, tetapi merupakan sintesis dari berbagai perspektif yang saling melengkapi.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Gambaran Umum Hasil Penelitian

4.1.1 Penyaluran KPR Subsidi FLPP di BRI Regional Denpasar

Program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) merupakan instrumen kebijakan fiskal pemerintah yang bertujuan untuk peningkatan akses kepemilikan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) serta mengurangi kebutuhan *backlog* perumahan nasional. Dalam implementasinya, program ini melibatkan perbankan sebagai lembaga intermediasi yang menyalurkan dana pemerintah kepada masyarakat dalam bentuk kredit pemilikan rumah dengan suku bunga tetap rendah.

BRI sebagai salah satu bank penyalur FLPP memiliki peran strategis dalam mendukung kebijakan tersebut, termasuk di Provinsi Bali melalui Regional Office (RO) Denpasar. Peran BRI tidak hanya sebatas sebagai lembaga penyalur pembiayaan, tetapi juga sebagai institusi yang melakukan analisis kelayakan kredit, pengawasan penggunaan dana, serta mitigasi risiko kredit sesuai prinsip kehati-hatian perbankan. Berdasarkan data realisasi nasional tahun 2025, total penyaluran FLPP BRI mencapai 32.206 unit dengan total plafon sebesar Rp. 5,40 triliun. Dari jumlah tersebut, BRI RO Denpasar merealisasikan 1.335 unit dengan total plafon Rp. 236 miliar. Jika dihitung secara proporsional, kontribusi RO Denpasar sekitar \pm 4.1% dari total unit

nasional. Angka ini menunjukkan bahwa Bali merupakan wilayah dengan penyaluran yang stabil, meskipun tidak termasuk dalam lima besar wilayah dengan volume tertinggi.

Kontribusi sebesar 1.335 unit mencerminkan adanya permintaan riil terhadap rumah subsidi di Bali. Meskipun volume tersebut lebih rendah dibandingkan wilayah seperti Makassar atau Semarang, capaian ini perlu dianalisis dalam konteks karakteristik struktural Bali.

Provinsi Bali memiliki kondisi ekonomi yang unik, yaitu dominasi sektor pariwisata sebagai penopang utama pendapatan daerah. Struktur ekonomi ini menyebabkan sebagian besar masyarakat bekerja di sektor jasa, baik dalam bentuk pekerjaan formal maupun non-formal. Kondisi tersebut mempengaruhi pola penghasilan masyarakat, yang dalam beberapa kasus bersifat fluktuatif dan bergantung pada musim kunjungan wisata. Selain itu, harga tanah di Bali relatif lebih tinggi dibandingkan banyak provinsi lain. Hal ini berdampak pada keterbatasan *supply* rumah subsidi karena pengembang harus menyesuaikan biaya produksi agar tetap berada dalam batas harga maksimal yang ditetapkan pemerintah. Dengan keterbatasan tersebut, capaian 1.335 unit menunjukkan bahwa BRI mampu mengoptimalkan penyaluran dalam batasan struktural yang ada.

Dari sisi plafon kredit, total Rp. 236 miliar untuk 1.335 unit menunjukkan bahwa rata-rata pembiayaan per unit berada pada kisaran yang mendekati plafon maksimal harga rumah subsidi untuk wilayah

Bali. Hali itu mengindikasikan bahwa sebagian besar debitur memanfaatkan fasilitas kredit pada level harga rumah yang optimal sesuai ketentuan zonasi.

Tabel 4.1
Penyaluran KPR FLPP BRI RO tahun 2025

No	Bulan (2025)	Unit/ Debitur	Nominal (dlm juta Rp.)
1	Januari	108	19.138
2	Februari	124	21.956
3	Maret	133	23.573
4	April	84	14.830
5	Mei	147	25.920
6	Juni	123	21.628
7	Juli	120	21.228
8	Agustus	90	15.805
9	September	117	20.727
10	Oktober	88	15.616
11	November	114	20.143
12	Desember	87	15.419
Total		1.335	235.981

Sumber Data: BRI Region BaliNusra diolah

4.1.2 Karakteristik Debitur dan Ketentuan MBR di Bali

Ketentuan batas penghasilan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) untuk wilayah Bali ditetapkan lebih tinggi dibandingkan beberapa wilayah lain, khususnya Jawa non-Jabodetabek. Berdasarkan ketentuan yang berlaku, batas maksimal penghasilan untuk penerima FLPP di Bali adalah Rp. 9 juta per bulan bagi debitur tidak kawin dan

Rp. 11 juta per bulan bagi debitur kawin. Kebijakan ini mencerminkan pendekatan diferensiasi regional yang mempertimbangkan variasi biaya hidup, harga tanah, serta struktur ekonomi daerah.

Secara teoritis, kebijakan penetapan batas penghasilan MBR yang lebih tinggi di Provinsi Bali menunjukkan adanya pengakuan regulator terhadap disparitas regional dalam hal *purchasing power parity*. Biaya hidup di Bali, terutama di kawasan perkotaan dan wilayah penyangga pariwisata, relatif lebih tinggi dibandingkan wilayah agraris atau industri di luar pusat wisata. Oleh karena itu, batas penghasilan yang lebih tinggi tidak serta-merta menunjukkan kelompok masyarakat yang lebih sejahtera, melainkan merupakan bentuk penyesuaian terhadap struktur ekonomi lokal.

Dari hasil pengamatan terhadap karakteristik debitur FLPP di Bali, terdapat beberapa pola dominan. Pertama, debitur banyak berasal dari sektor pariwisata, seperti karyawan hotel, restoran, travel agent, dan usaha jasa pendukung. Sektor ini menjadi tulang punggung ekonomi Bali dan menyerap tenaga kerja dalam jumlah besar. Namun demikian, pendapatan di sektor ini memiliki karakter musiman (*seasonal*), tergantung pada tingkat kunjungan wisatawan. Fluktuasi ini menjadi faktor penting dalam analisis risiko kredit, karena kemampuan bayar debitur sangat dipengaruhi oleh stabilitas industri pariwisata.

Kedua, segmen pegawai swasta dan pelaku UMKM juga menjadi kelompok signifikan dalam penyaluran FLPP. UMKM di

Provinsi Bali berkembang pesat, terutama yang berkaitan dengan industri kreatif, kuliner, kerajinan, dan jasa wisata. Meskipun karakter sektor ini dinamis, penghasilan pelaku UMKM sering kali tidak memiliki struktur pendapatan tetap bulanan seperti pegawai formal. Hal ini menuntut pendekatan analisis kredit yang berbasis arus kas (*cash flow based lending*) dibandingkan sekadar berbasis dokumen formal.

Ketiga, Aparatur Sipil Negara (ASN) dan tenaga kontrak daerah juga menjadi bagian dari debitur FLPP. Segmen ini relatif lebih stabil dari sisi kemampuan bayar karena memiliki penghasilan tetap dan risiko gagal bayar yang lebih rendah. Namun proporsinya tidak dominan dibandingkan pekerja sektor swasta dan jasa.

Keempat, terdapat kelompok pekerja informal dengan penghasilan tetap namun tidak rutin, seperti pekerja proyek, pekerja seni, atau pelaku usaha kecil skala rumah tangga. Segmen ini menjadi tantangan tersendiri karena meskipun secara nominal memenuhi batas penghasilan MBR, stabilitas pendapatan jangka panjang sering kali tidak terjamin.

Pendekatan analisis kredit untuk segmen non-fixed income menjadi aspek krusial dalam penyaluran FLPP di Bali. Dalam konteks ini, bank tidak hanya menilai besaran penghasilan saat ini, tetapi juga mengevaluasi kesinambungan (*sustainability*) pendapatan dalam jangka panjang. Mengingat tenor kredit FLPP dapat mencapai 20 tahun, maka proyeksi stabilitas sektor pekerjaan menjadi pertimbangan utama.

Risiko utama yang dihadapi adalah *mismatch* antara tenor kredit jangka panjang dan karakter pendapatan yang fluktuatif.

Dalam perspektif manajemen risiko, terdapat tiga implikasi utama dari karakteristik debitur di Provinsi Bali. Pertama, analisis kredit harus mempertimbangkan siklus ekonomi pariwisata sebagai faktor eksternal yang mempengaruhi risiko sistemik. Kedua, diperlukan verifikasi atas pendapatan yang lebih komprehensif untuk debitur *non-fixed income*, misalnya melalui mutasi rekening, histori transaksi usaha, atau referensi usaha. Ketiga, pengawasan pasca-akad menjadi penting untuk memastikan bahwa debitur tetap memenuhi kewajiban pembayaran dalam kondisi ekonomi yang berubah.

Selain itu, batas penghasilan MBR yang lebih tinggi di Bali juga berpotensi memperluas basis debitur, namun sekaligus meningkatkan risiko *adverse selection* apabila tidak diimbangi dengan seleksi kredit yang ketat. Artinya, semakin luas kriteria penghasilan, semakin besar kemungkinan masuknya debitur dengan kemampuan bayar marginal.

Secara keseluruhan, karakteristik debitur FLPP di Bali mencerminkan dinamika ekonomi daerah yang sangat dipengaruhi sektor jasa dan pariwisata. Hal ini menuntut pendekatan intermediasi yang adaptif, di mana bank tidak hanya menjalankan fungsi administratif, tetapi juga melakukan analisis mendalam terhadap keberlanjutan pendapatan debitur. Dengan demikian, keberhasilan penyaluran FLPP di Bali sangat bergantung pada kemampuan bank

dalam menyeimbangkan perluasan akses pembiayaan dengan pengendalian risiko kredit jangka panjang.

4.1.3 Proses Penyaluran KPR Subsidi FLPP di BRI Regional Denpasar

Proses penyaluran KPR Subsidi FLPP di BRI Regional Denpasar dilaksanakan melalui tahapan yang sistematis dan terintegrasi, mulai dari pengajuan permohonan debitur hingga monitoring pasca realisasi kredit. Proses ini tidak hanya mengikuti standar operasional perbankan, tetapi juga harus memenuhi ketentuan regulasi pemerintah dan BP Tapera sebagai pengelola dana FLPP. Secara umum, proses penyaluran dapat dibagi ke dalam 5 (lima) tahapan utama, yaitu:

1. Tahap permohonan dan pra-screening

Proses prakarsa KPR Subsidi FLPP dimulai ketika calon debitur mengajukan permohonan KPR FLPP melalui kantor BRI atau melalui kerja sama dengan developer yang telah memiliki Perjanjian Kerja Sama (PKS) dengan Bank BRI. Pada tahap ini, calon debitur wajib memenuhi persyaratan administratif, antara lain Identitas diri (KTP, KK, NPWP), Surat nikah (jika sudah menikah), slip gaji atau surat keterangan penghasilan, dan Surat Pemesanan Rumah (SPR)

dari developer

Selain itu, dilakukan pra-screening oleh BRI untuk memastikan bahwa calon debitur memenuhi kriteria MBR sesuai ketentuan yang berlaku, termasuk juga batas maksimal penghasilan dan status

belum pernah menerima subsidi perumahan sebelumnya (Materi KPRS Denpasar).

Pada tahapan ini juga dilakukan pengecekan awal melalui Sistem Layanan Informasi Keuangan (SLIK) untuk mengetahui riwayat kredit calon debitur. Pra-screening ini berfungsi sebagai filter awal untuk menekan risiko kredit bermasalah sejak tahap awal.

2. Tahap analisis dan verifikasi

Setelah dokumen dinyatakan lengkap, proses dilanjutkan ke tahap analisis kredit. Pada tahap ini, BRI menerapkan prinsip kehati-hatian (*prudential banking principle*) dengan melakukan penilaian terhadap Kemampuan bayar (*repayment capacity*), Stabilitas penghasilan (*fixed* dan *non-fixed income*), Rasio angsuran terhadap penghasilan (maksimal 50% dari THP), dan Keabsahan dokumen penghasilan

Bagi debitur dengan penghasilan tetap, analisis dilakukan berdasarkan slip gaji dan bukti penghasilan rutin. Sedangkan bagi debitur *non-fixed income*, dilakukan analisis berbasis arus kas dan histori transaksi untuk memastikan keberlanjutan pendapatan.

Selain analisis keuangan, dilakukan pula verifikasi fisik terhadap objek/ unit rumah yang akan dibiayai, termasuk kesesuaian dengan ketentuan luas tanah dan bangunan rumah subsidi. Hal ini sangat penting untuk memastikan bahwa rumah memenuhi kriteria teknis yang ditetapkan pemerintah.

Tahap ini juga mencakup input data calon debitur ke dalam sistem SIKASEP untuk verifikasi kelayakan sebagai penerima subsidi FLPP. Validasi ini memastikan bahwa debitur belum pernah menerima fasilitas subsidi sebelumnya dan sesuai dengan ketentuan MBR.

3. Tahap persetujuan dan akad kredit

Setelah proses analisis selesai dan dinyatakan layak oleh pihak RM dan analis kredit, maka permohonan diajukan untuk mendapatkan persetujuan kredit sesuai limit kewenangan yang berlaku. Keputusan kredit ini mempertimbangkan hasil dari analisis risiko serta kepatuhan terhadap regulasi FLPP.

Apabila disetujui, dilakukan penandatanganan akad kredit antara debitur dan BRI di hadapan notaris. Pada tahap ini, juga dilakukan pengikatan jaminan dan pembayaran uang muka sesuai ketentuan (minimal 1% dari harga rumah, ditambah bantuan SBUM jika memenuhi syarat). Akad kredit menjadi titik awal hubungan hukum antara debitur dan bank, serta menandai dimulainya kewajiban pembayaran angsuran oleh debitur.

4. Tahap realisasi dan pencairan dana

Setelah akad kredit ditandatangani, dilakukan pencairan dana kredit kepada developer sesuai mekanisme yang berlaku. Dalam skema FLPP, dana pembiayaan berasal dari kombinasi dana pemerintah (melalui BP Tapera) dan dana Bank. Bank BRI sebagai Bank

penyalur kemudian mengajukan klaim atau *reimbursement* dana FLPP kepada BP Tapera sesuai porsi pembiayaan yang telah disepakati. Proses ini dilakukan secara administratif dan diawasi ketat untuk memastikan kesesuaian antara data debitur, nilai kredit, dan objek pembiayaan.

Tahap realisasi ini mencerminkan sinergi antara Bank dan Pemerintah dalam pelaksanaan kebijakan perumahan.

5. Tahap monitoring dan pengawasan pasca-akad.

Tahap monitoring merupakan bagian penting dalam menjaga kualitas portofolio kredit FLPP. Monitoring ini dilakukan dalam beberapa bentuk yakni:

- a. Monitoring pembayaran angsuran, dimana Bank BRI melakukan pemantauan rutin terhadap ketepatan pembayaran cicilan dimana apabila terjadi keterlambatan, maka akan dilakukan upaya penagihan sesuai prosedur.
- b. Monitoring hunian rumah subsidi, dimana pengawasan ini dilakukan untuk memastikan bahwa rumah yang dibiayai melalui skema FLPP benar dihuni oleh debitur dan tidak dialihfungsikan menjadi properti komersial atau disewakan tanpa izin.
- c. Evaluasi kepatuhan terhadap ketentuan subsidi, dimana regulator dapat melakukan evaluasi baik secara administratif

maupun fisik terhadap Bank penyalur, juga termasuk verifikasi dokumen dan kondisi rumah.

Tahap monitoring ini sangat penting di wilayah seperti Bali yang memiliki potensi alih fungsi rumah menjadi properti sewa karena tingginya permintaan hunian wisata.

4.1.4 Struktur Organisasi BRI dalam Pelayanan KPR Subsidi FLPP

Pelayanan KPR Subsidi FLPP di BRI dilaksanakan melalui struktur organisasi yang berlapis dan terintegrasi antara Kantor Pusat, Regional Office (RO), hingga Kantor Cabang sebagai unit operasional. Struktur ini dirancang untuk memastikan bahwa penyaluran kredit berjalan sesuai dengan prinsip kehati-hatian (*prudential banking*), kepatuhan terhadap regulasi pemerintah, serta standar manajemen risiko internal bank. Dengan karakteristik FLPP sebagai program subsidi pemerintah yang melibatkan dana publik, struktur organisasi yang jelas dan sistem pengendalian berlapis menjadi elemen krusial dalam menjaga akuntabilitas dan keberlanjutan program.

Secara umum, struktur organisasi yang terlibat dalam pelayanan KPR FLPP dapat dibagi menjadi 3 (tiga) level utama, yaitu:

1. Level strategis di Kantor Pusat

Pada level strategis, Kantor Pusat BRI memiliki fungsi perumusan kebijakan, pengendalian risiko secara nasional, serta koordinasi dengan regulator seperti Kementerian PUPR dan BP Tapera. Posisi ini penting karena FLPP bukan hanya produk kredit biasa,

melainkan bagian dari kebijakan fiskal pemerintah yang memerlukan keselarasan antara strategi bisnis bank dan regulasi negara. Beberapa Divisi di level kantor pusat yang terlibat dalam penyaluran skema KPR FLPP ini antara lain:

- a. Divisi Bisnis Konsumer bertanggung jawab dalam penyusunan strategi pengembangan produk KPR, termasuk KPR Subsidi FLPP. Divisi ini menetapkan target nasional, kebijakan skema pembiayaan, serta arah ekspansi bisnis. Dengan demikian, fungsi ini memastikan bahwa FLPP tetap sejalan dengan strategi pertumbuhan bisnis konsumer BRI secara keseluruhan.
- b. Divisi Manajemen Risiko yang memiliki peran sentral dalam menetapkan parameter analisis kredit, *risk appetite*, serta batas toleransi risiko. Mengingat tenor FLPP dapat mencapai 20 tahun, pengendalian risiko jangka panjang menjadi perhatian utama. Divisi ini juga menyusun kebijakan mitigasi risiko sistemik, terutama jika terjadi gejolak ekonomi yang memengaruhi kemampuan bayar debitur.
- c. Divisi Operasional dan Kredit menetapkan standar prosedur operasional (SOP), tata kelola administrasi, serta sistem pelaporan dan reimbursement dana FLPP. Standarisasi prosedur ini penting untuk memastikan keseragaman pelaksanaan di seluruh wilayah Indonesia.

- d. Divisi Kepatuhan (*Compliance*) memastikan bahwa seluruh proses penyaluran berjalan sesuai dengan ketentuan regulator dan kebijakan internal. Mengingat FLPP menggunakan dana subsidi pemerintah, aspek kepatuhan menjadi krusial untuk menghindari risiko hukum dan reputasi.

Pada level ini, kebijakan strategis disusun dan didistribusikan ke seluruh wilayah sebagai pedoman operasional. Dengan demikian, Kantor Pusat berfungsi sebagai *policy maker* sekaligus *risk controller* secara nasional.

2. Level pengendalian di Regional Office (RO)

Regional Office berfungsi sebagai pengendali dan koordinator pelaksanaan kebijakan di wilayah kerja masing-masing. Dalam konteks Bali, RO Denpasar memiliki peran strategis dalam menerjemahkan kebijakan pusat ke dalam implementasi operasional yang sesuai dengan karakteristik daerah. Fungsi utama RO meliputi penetapan target penyaluran wilayah, supervisi terhadap cabang, monitoring kinerja dan kualitas kredit, pemberian persetujuan kredit sesuai limit kewenangan, serta pengelolaan hubungan dengan developer besar dan mitra strategis. Adapun beberapa peran struktur di RO yang terlibat dalam pelayanan KPR FLPP ini antara lain sbb:

- a. *Regional Consumer Head* dan *Departement Head* bertanggung jawab atas keseluruhan kinerja bisnis konsumen di wilayah, termasuk pencapaian target FLPP. Posisi ini memastikan adanya

keseimbangan antara pertumbuhan volume kredit dan kualitas portofolio.

b. *Regional Credit Risk* atau *Regional Credit Reviewer* berfungsi sebagai lapisan pengendalian risiko kedua (*second line of defense*). Unit ini mengawasi kualitas analisis kredit yang dilakukan cabang serta memastikan kepatuhan terhadap standar risiko yang telah ditetapkan Kantor Pusat.

c. Tim Support Operasional Kredit menangani aspek administratif, validasi dokumen, serta koordinasi *reimbursement* dana FLPP dengan pihak terkait. Peran ini memastikan bahwa aspek administratif dan pelaporan berjalan tertib dan sesuai regulasi.

RO berfungsi sebagai *middle management* yang menjembatani antara kebijakan pusat dengan pelaksanaan teknis di cabang. Dalam konteks Bali, fungsi pengendalian ini menjadi penting mengingat karakteristik ekonomi daerah yang sangat dipengaruhi oleh sektor pariwisata dan memiliki potensi risiko fluktuasi pendapatan debitur.

3. Level operasional di Kantor Cabang.

Kantor cabang merupakan ujung tombak pelayanan KPR FLPP karena berinteraksi langsung dengan debitur dan developer. Seluruh proses dari permohonan hingga realisasi kredit dilaksanakan pada level ini. Adapun beberapa peran struktur di RO yang terlibat dalam pelayanan KPR FLPP ini antara lain sbb:

- a. *Branch Manager* (BM) bertanggung jawab atas pencapaian target bisnis sekaligus menjaga kualitas kredit di cabang. Posisi ini memiliki fungsi pengawasan dan pengambilan keputusan dalam batas kewenangan yang ditetapkan.
- b. *Relationship Manager* (RM) Konsumer atau Marketing KPR berperan dalam akuisisi debitur, pemasaran produk, serta menjalin kerja sama dengan developer. RM menjadi frontliner yang mengidentifikasi potensi pasar dan memastikan calon debitur memahami ketentuan FLPP.
- c. *Credit Analyst* atau *Loan Officer* bertugas melakukan analisis kelayakan kredit, verifikasi dokumen, serta penilaian kemampuan bayar debitur. Peran ini sangat krusial karena menentukan kualitas portofolio kredit dalam jangka panjang.
- d. Admin Kredit atau *Loan Administration* mengelola kelengkapan dokumen, penginputan sistem, serta proses akad kredit. Ketelitian administrasi menjadi penting untuk menghindari kesalahan yang dapat berdampak pada klaim subsidi atau audit regulator.
- e. Unit *Collection* atau *Remedial* yang bertanggung jawab terhadap monitoring pembayaran dan penanganan kredit bermasalah. Dalam konteks Bali, fungsi ini menjadi penting mengingat adanya potensi fluktuasi pendapatan debitur akibat dinamika sektor pariwisata.

Pada level cabang inilah implementasi nyata kebijakan FLPP dilakukan. Kantor Cabang tidak hanya berperan sebagai pelaksana administratif, tetapi juga sebagai pengelola risiko dan penghubung langsung antara kebijakan pemerintah dengan masyarakat penerima manfaat.

4.2 Gambaran Deskripsi Informan dalam Wawancara Mendalam

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif melalui metode wawancara mendalam (*in-depth interview*) untuk memperoleh pemahaman yang komprehensif mengenai dinamika penyaluran KPR Subsidi FLPP di Provinsi Bali. Dimana terdapat 9 (sembilan) informan kunci yang dipilih secara *purposive* berdasarkan peran strategis mereka dalam ekosistem FLPP di Bali. Informan tersebut terdiri atas: (detail nama informan ada di peneliti)

1. Ketua REI Bali sekaligus Developer PT. BCA Land – Bapak A
2. Ketua Himperra Bali – Bapak B
3. Pimpinan Cabang (Pinca) BRI – Bapak C
4. Departemen Head BRI – Bapak D
5. Manajer Konsumer BRI – Bapak E
6. Relationship Manager (RM) BRI – Ibu F
7. Staf Departemen Konsumer BRI – Bapak G
8. Pejabat struktural PUPR – Bapak H
9. Penerima Manfaat KPR Subsidi FLPP 5 Orang

Pemilihan informan dilakukan dengan mempertimbangkan representasi 5 (lima) kelompok utama dalam implementasi FLPP, yaitu: (1) Regulator/ Pemerintah, (2) Lembaga penyalur (Bank BRI), (3) REI dan Himperra (Asosiasi Developer Perumahan), (4) Pengembang perumahan, dan (5) Penerima Manfaat KPR Subsidi FLPP. Dengan komposisi tersebut, penelitian ini mampu menggambarkan proses penyaluran FLPP dari sisi kebijakan, operasional perbankan, hingga penyediaan unit rumah subsidi.

Dari sisi regulator, Pejabat struktural PUPR memberikan perspektif mengenai kebijakan, dukungan perizinan, serta pengawasan implementasi program di tingkat daerah. Peran pemerintah daerah menjadi penting dalam konteks Bali yang memiliki karakteristik harga tanah tinggi dan keterbatasan lahan, sehingga dukungan kebijakan seperti percepatan perizinan dan pengurangan biaya retribusi menjadi faktor penentu keberhasilan program. Dari sisi perbankan, informan yang diwawancarai mencakup level strategis hingga operasional. *Departement Head* BRI memberikan gambaran arah kebijakan dan strategi Regional Bali dalam penyaluran FLPP. Pimpinan Cabang (Pinca) dan Manajer Konsumer menjelaskan implementasi kebijakan tersebut di tingkat wilayah, termasuk strategi pencapaian target dan pengendalian risiko. Sementara itu, *Relationship Manager* dan Staf Konsumer memberikan gambaran praktik lapangan, mulai dari proses akuisisi debitur, analisis kelayakan, hingga monitoring pasca-realisisasi. Dari sisi pengembang dan asosiasi, Ketua REI Bali sekaligus developer dan Ketua Himperra Bali memberikan perspektif mengenai sisi supply, tantangan penyediaan rumah

subsidi di Bali, serta pola kerja sama dengan perbankan. Informasi ini penting untuk memahami keseimbangan antara permintaan (*demand*) dan ketersediaan unit rumah (*supply*). Dari sisi penerima manfaat FLPP, informan dapat memberikan keterangan dari sisi konsumen terkait ketersediaan informasi mengenai KPR subsidi FLPP dan pengalaman secara langsung dalam pengajuan fasilitas FLPP tersebut

Wawancara dilakukan secara langsung dengan pendekatan semi-terstruktur. Pendekatan ini memungkinkan peneliti memiliki panduan pertanyaan yang sistematis, namun tetap memberikan ruang fleksibilitas untuk mengeksplorasi isu-isu yang berkembang selama wawancara berlangsung. Dengan demikian, data yang diperoleh tidak hanya bersifat deskriptif, tetapi juga reflektif dan mendalam.

Melalui pendekatan ini, penelitian tidak hanya mendeskripsikan prosedur formal penyaluran FLPP, tetapi juga menangkap dinamika aktual di lapangan, termasuk tantangan administratif, karakteristik debitur, koordinasi antar lembaga, serta persepsi terhadap efektivitas program.

4.2.1 Kriteria Pemilihan Informan

Pemilihan informan dalam penelitian ini mempertimbangkan relevansi terhadap fokus penelitian, yaitu implementasi, strategi, manajemen risiko, serta pola kolaborasi dalam penyaluran KPR Subsidi FLPP di Provinsi Bali. Dalam penelitian kualitatif, kualitas data sangat ditentukan oleh kedalaman informasi yang diperoleh dari individu yang memiliki pengalaman dan keterlibatan langsung terhadap fenomena

yang diteliti. Oleh karena itu, proses seleksi informan dilakukan secara selektif dan terencana dengan kriteria sbb:

Kriteria pertama adalah memiliki peran langsung dalam ekosistem FLPP. Informan yang dipilih harus terlibat secara aktif dalam proses kebijakan, penyaluran kredit, atau pengembangan rumah subsidi. Keterlibatan langsung ini penting agar informasi yang diperoleh tidak bersifat asuntif, melainkan berdasarkan pengalaman empiris dalam pelaksanaan program. Dengan demikian, data yang diperoleh mencerminkan kondisi aktual di lapangan.

Kriteria kedua adalah memiliki kewenangan atau pengalaman strategis. Informan diprioritaskan dari posisi jabatan yang memiliki kapasitas pengambilan keputusan atau pemahaman komprehensif terhadap mekanisme kerja FLPP. Kewenangan strategis memungkinkan informan memberikan gambaran mengenai arah kebijakan, strategi implementasi, serta pertimbangan manajemen risiko. Sementara itu, pengalaman operasional memberikan perspektif teknis mengenai dinamika proses penyaluran di tingkat lapangan. Kombinasi kedua aspek ini memperkaya kedalaman analisis penelitian.

Kriteria ketiga adalah mewakili lima perspektif utama penelitian, yaitu regulator/ pemerintah, perbankan sebagai lembaga penyalur kredit, asosiasi developer dan developer/ pengembang sebagai penyedia unit rumah subsidi, serta dari penerima manfaat KPR subsidi FLPP.

Kriteria keempat adalah kesediaan memberikan informasi secara terbuka dan mendalam. Dalam penelitian kualitatif, keterbukaan informan sangat menentukan kualitas data. Informan yang bersedia menjelaskan pengalaman, tantangan, serta pandangan secara reflektif memungkinkan peneliti memperoleh pemahaman yang lebih mendalam dan kontekstual.

Berdasarkan kriteria tersebut, ditetapkan sembilan informan kunci yang dinilai mampu dan dapat memberikan gambaran menyeluruh mengenai implementasi FLPP di Bali. Komposisi informan yang mencakup regulator, manajemen strategis bank, pelaksana operasional, serta developer memungkinkan penelitian ini memperoleh perspektif yang berimbang dan komprehensif. Dengan demikian, proses pemilihan informan dalam penelitian ini tidak hanya mempertimbangkan jumlah, tetapi lebih menekankan pada kualitas dan relevansi informasi yang dapat mendukung analisis terhadap dinamika penyaluran KPR Subsidi FLPP di Provinsi Bali.

4.2.2 Justifikasi Akademik Pemilihan Informan

Pemilihan informan dalam penelitian ini didasarkan pada prinsip *information richness*, yaitu memilih individu yang memiliki pengetahuan, pengalaman, dan keterlibatan paling relevan terhadap fenomena yang diteliti. Prinsip *information richness* menekankan bahwa informan harus mampu menjelaskan tidak hanya proses formal, tetapi juga dinamika, tantangan, serta pertimbangan strategis yang

terjadi dalam praktik. Dengan memilih informan yang memiliki peran langsung dan pengalaman mendalam dalam ekosistem FLPP, penelitian ini memperoleh data yang bersifat reflektif, kontekstual, dan analitis.

Selain itu, penelitian ini menerapkan prinsip triangulasi sumber untuk meningkatkan validitas dan kredibilitas temuan. Triangulasi sumber dilakukan dengan membandingkan dan mengonfirmasi informasi yang diperoleh dari berbagai pihak yang memiliki posisi dan kepentingan berbeda dalam pelaksanaan FLPP.

Triangulasi dilakukan melalui perbandingan 3 (tiga) perspektif utama:

1. Perspektif regulator, yang memberikan gambaran mengenai kerangka kebijakan, tujuan program, serta mekanisme pengawasan. Dari sisi ini, penelitian memperoleh pemahaman mengenai rasionalitas kebijakan, dukungan pemerintah daerah, serta instrumen kontrol yang diterapkan untuk menjaga ketepatan sasaran subsidi.
2. Perspektif perbankan, yang menjelaskan implementasi teknis program, strategi pencapaian target, manajemen risiko, serta kendala operasional di lapangan. Perspektif ini penting karena bank berfungsi sebagai *intermediary institution* yang menjembatani dana pemerintah dengan masyarakat penerima manfaat.
3. Perspektif developer, yang memberikan informasi mengenai sisi penyediaan rumah subsidi, tantangan biaya lahan, perizinan, serta pola kerja sama dengan perbankan. Perspektif ini melengkapi

pemahaman mengenai faktor supply dalam ekosistem perumahan subsidi.

Melalui perbandingan ketiga perspektif ini, peneliti dapat mengidentifikasi kesesuaian maupun perbedaan pandangan antar pihak. Apabila informasi yang disampaikan menunjukkan konsistensi lintas sumber, maka hal tersebut memperkuat kredibilitas temuan. Sebaliknya, apabila terdapat perbedaan, peneliti melakukan analisis lebih lanjut untuk memahami konteks dan alasan di balik perbedaan tersebut.

Pendekatan triangulasi ini memungkinkan penelitian melihat implementasi FLPP secara holistik, mulai dari perumusan kebijakan, mekanisme intermediasi perbankan, hingga realisasi fisik rumah subsidi di lapangan. Dengan demikian, analisis tidak bersifat parsial atau sektoral, melainkan mencerminkan keseluruhan dinamika program dalam konteks lokal Bali.

Secara metodologis, penerapan prinsip *information richness* dan triangulasi sumber memperkuat tingkat kepercayaan (*trustworthiness*) penelitian, sekaligus memastikan bahwa kesimpulan yang dihasilkan memiliki dasar empiris yang kuat dan dapat dipertanggungjawabkan secara akademik.

4.2.3 Implikasi Metodologis

Melalui teknik *purposive sampling* dan wawancara mendalam, penelitian ini memperoleh data yang bersifat kontekstual, eksploratif, dan reflektif. Keterlibatan informan dari berbagai level organisasi

memperkaya analisis serta memungkinkan identifikasi tema-tema strategis seperti akselerasi proses, digitalisasi, mitigasi risiko, dan kolaborasi antar-stakeholder.

Dengan demikian, teknik pemilihan informan dalam penelitian ini dinilai tepat untuk menjawab rumusan masalah dan mencapai tujuan penelitian terkait efektivitas dan dinamika penyaluran KPR Subsidi FLPP di Provinsi Bali.

4.3 Hasil Wawancara Informan

Berdasarkan wawancara dengan beberapa penerima manfaat program FLPP, diketahui bahwa sebagian besar masyarakat mengetahui program rumah subsidi melalui jaringan sosial informal maupun media digital. Salah satu penerima manfaat, menyampaikan bahwa informasi mengenai rumah subsidi diperoleh melalui rekan kerja. *“Kebetulan untuk tahu ada rumah subsidi ini dari teman kerja. Dari teman kerja itu BRI menawarkan rumah waktu itu.”* Temuan tersebut menunjukkan bahwa penyebaran informasi mengenai program FLPP masih banyak terjadi melalui komunikasi interpersonal di lingkungan sosial masyarakat. Dari perspektif peneliti, kondisi ini menunjukkan bahwa jaringan sosial informal masih menjadi salah satu sarana efektif dalam penyebaran informasi program perumahan subsidi, meskipun secara kelembagaan sosialisasi formal tetap diperlukan agar jangkauan informasi menjadi lebih luas. Selain melalui jaringan sosial, sebagian penerima manfaat juga mengetahui program FLPP melalui media sosial dan promosi digital dari

developer. Hal ini diungkapkan oleh Bu N sebagai salah satu debitur penerima FLPP. *“Kalau saya tahu rumah subsidi dari Instagram, dari iklan developer yang muncul di media sosial.”* Hal tersebut menunjukkan bahwa media sosial menjadi salah satu kanal informasi yang efektif dalam memperkenalkan program perumahan subsidi kepada masyarakat. Menurut peneliti, kondisi tersebut mencerminkan perubahan pola komunikasi masyarakat yang semakin mengandalkan platform digital sebagai sumber informasi utama.

Dari sisi manfaat ekonomi, para penerima manfaat juga menyampaikan bahwa skema bunga tetap sebesar 5% memberikan dampak yang signifikan terhadap kemampuan mereka dalam membayar cicilan rumah. *“Sangat terbantu karena bunganya kecil dan cicilannya masih bisa dijangkau.”* Hal tersebut menunjukkan bahwa desain kebijakan subsidi bunga dalam program FLPP telah berhasil menciptakan mekanisme pembiayaan yang lebih inklusif bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Sebagian besar penerima manfaat juga menyatakan bahwa rumah subsidi yang diperoleh digunakan sebagai tempat tinggal utama. *“Rumah ini saya tempati sendiri bersama keluarga.”* Hal ini menunjukkan bahwa program FLPP telah mencapai tujuan utama kebijakan, yaitu menyediakan hunian layak bagi masyarakat yang sebelumnya belum memiliki rumah.

Dari perspektif perbankan, strategi akselerasi penyaluran FLPP dilakukan melalui berbagai pendekatan operasional yang bertujuan mempercepat realisasi pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Consumer Business Manager BRI, menjelaskan bahwa salah satu

strategi utama adalah pelaksanaan akad massal pada proyek perumahan subsidi.

“Kami melaksanakan akad massal KPRS, jadi seluruh debitur dalam satu proyek melakukan akad bersama untuk mempercepat realisasi penyaluran KPR subsidi.” Pernyataan tersebut menunjukkan bahwa BRI menerapkan strategi akselerasi melalui pendekatan kolektif dalam proses realisasi kredit. Menurut peneliti, mekanisme akad massal memungkinkan efisiensi proses administrasi serta mempercepat realisasi kredit dalam jumlah yang lebih besar.

Strategi serupa juga disampaikan oleh Relationship Manager KPR BRI, yang menekankan pentingnya kerja sama dengan developer dalam mempercepat penyaluran pembiayaan. *“Kami membangun dan memperkuat kerjasama dengan developer untuk memastikan ketersediaan unit rumah subsidi dan mempercepat proses pemasaran.”* Hal tersebut menunjukkan bahwa keberhasilan penyaluran FLPP tidak hanya bergantung pada perbankan sebagai penyalur kredit, tetapi juga pada kesiapan developer dalam menyediakan unit rumah subsidi. Dari perspektif peneliti, kolaborasi antara bank dan developer merupakan faktor penting dalam menjaga keseimbangan antara sisi permintaan dan penyediaan perumahan subsidi. Selain itu, strategi akselerasi juga dilakukan melalui pemetaan wilayah yang memiliki potensi tinggi dalam penyaluran FLPP. Hal ini disampaikan oleh Departemen Head RO dari manajemen BRI. *“Kami memetakan wilayah yang potensial untuk pemasaran rumah subsidi sehingga penyalurannya bisa lebih terfokus.”* Menurut peneliti, strategi pemetaan wilayah ini menunjukkan bahwa penyaluran FLPP dilakukan secara strategis dengan mempertimbangkan

karakteristik pasar lokal serta potensi permintaan masyarakat terhadap perumahan subsidi.

Digitalisasi menjadi salah satu faktor penting dalam mendukung percepatan penyaluran pembiayaan FLPP. Hal ini disampaikan oleh tim Mortgage Department BRI yang menjelaskan pemanfaatan sistem BRISpot dalam proses analisis kredit. *“Dengan BRISpot, survei, input data, verifikasi dan analisa kredit dilakukan secara real time di lapangan sehingga proses menjadi lebih cepat.”* Pernyataan tersebut menunjukkan bahwa pemanfaatan teknologi digital telah memberikan kontribusi signifikan terhadap efisiensi proses analisis kredit. Dari perspektif peneliti, digitalisasi layanan perbankan juga membantu meningkatkan transparansi serta akurasi dalam proses verifikasi data debitur. Selain BRISpot, integrasi dengan sistem SiKASEP yang dikelola oleh BP Tapera juga mempermudah proses verifikasi calon penerima subsidi. *“SiKASEP memudahkan verifikasi kelayakan debitur dan meminimalkan risiko duplikasi penerima subsidi.”* Hal ini menunjukkan bahwa integrasi sistem digital antara pemerintah dan perbankan dapat meningkatkan efektivitas pengelolaan program subsidi perumahan.

Meskipun implementasi program FLPP berjalan relatif efektif, terdapat beberapa tantangan yang dihadapi oleh pihak perbankan dalam proses penyaluran kredit. Salah satu tantangan utama adalah proses verifikasi calon debitur yang harus dilakukan secara ketat. Sebagaimana disampaikan oleh Consumer Business Manager BRI bahwa *“Hambatan yang paling sering dihadapi adalah proses verifikasi nasabah yang harus lebih ketat untuk*

memastikan calon debitur benar-benar memenuhi kriteria masyarakat berpenghasilan rendah.” Proses verifikasi ini diperlukan untuk memastikan bahwa program subsidi benar-benar diterima oleh masyarakat yang berhak. Namun, proses tersebut juga sering membutuhkan waktu yang lebih lama karena melibatkan pengecekan terhadap berbagai dokumen pendukung. Selain itu, karakteristik debitur dari sektor informal juga menjadi tantangan tersendiri dalam proses analisis kredit. *“Untuk debitur sektor informal kami melakukan observasi usaha dan melihat pola pemasukan harian atau bulanan.”* Pendekatan ini menunjukkan bahwa analisis kredit pada program FLPP tidak hanya mengandalkan dokumen formal, tetapi juga menggunakan pendekatan observasi terhadap aktivitas ekonomi debitur.

Dari perspektif pemerintah daerah, implementasi program FLPP juga mendapat dukungan melalui berbagai kebijakan yang bertujuan mempercepat pembangunan perumahan subsidi. Kepala Bidang Perumahan Dinas PUPR menyampaikan bahwa pemerintah daerah memberikan kemudahan perizinan pembangunan rumah subsidi. *“Arahan dari pemerintah pusat adalah menggratiskan biaya Persetujuan Bangunan Gedung untuk rumah subsidi.”* Kebijakan ini memberikan dampak signifikan terhadap penurunan biaya pembangunan rumah subsidi serta mempercepat proses penyediaan unit perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Selain itu, pemerintah daerah juga aktif melakukan sosialisasi program kepada masyarakat. *“Kami melakukan sosialisasi melalui banner, videotron dan berbagai kegiatan sosialisasi kepada masyarakat.”*

Dari perspektif peneliti, dukungan pemerintah daerah ini menunjukkan bahwa implementasi program FLPP merupakan hasil kolaborasi antara pemerintah pusat, pemerintah daerah, perbankan, developer, dan masyarakat sebagai penerima manfaat.

4.4 Analisis Data Menggunakan Model Miles & Huberman dan Analisis Tematik Braun & Clarke

Berdasarkan hasil wawancara mendalam di atas dan analisis data dengan menggunakan pendekatan Miles dan Huberman serta analisis tematik Braun dan Clarke, penelitian ini menemukan beberapa tema utama yang berkaitan dengan strategi akselerasi pembiayaan FLPP oleh Bank BRI di Provinsi Bali. Tema-tema tersebut meliputi:

1. Strategi penyaluran pembiayaan FLPP oleh BRI
2. Manajemen risiko kredit dalam pembiayaan KPR subsidi
3. Kolaborasi multi-stakeholder dalam implementasi program FLPP
4. Dampak sosial program FLPP terhadap masyarakat berpenghasilan rendah

4.4.1 Matrix Strategi dan Implementasi Penyaluran FLPP di Provinsi Bali

Tabel 4. 2
Matrix Strategi dan Implementasi Penyaluran FLPP

No.	Kategori	Kode Awal	Informan	Temuan Penelitian	Interpretasi Tematik
1	Percepatan Proses	Akad massal	CBM, RM, Dept Head	Realisasi kredit dilakukan secara kolektif per proyek untuk	Strategi operasional proaktif

No.	Kategori	Kode Awal	Informan	Temuan Penelitian	Interpretasi Tematik
				mempercepat pencairan	
2		Percepatan SLA	CBM, RM	Proses KPR subsidi diputus lebih cepat dibanding KPR komersial	Efisiensi dengan tetap menjaga prinsip kehati-hatian
3		Eskalasi keputusan di cabang	Dept Head	Keputusan kredit cukup diproses di cabang tanpa perlu ke Kanwil	Desentralisasi percepatan proses
4	Digitalisasi	BRISpot real-time	CBM, RM, Mortgage	Survei, input data, dan analisis dilakukan langsung di lapangan	Transformasi digital meningkatkan efisiensi
5		Integrasi SiKASEP	Seluruh informan BRI	Validasi MBR dan monitoring progres terhubung dengan BP Tapera	Penguatan tata kelola dan kontrol risiko
6		Monitoring pipeline harian	Dept Head	Tracking posisi berkas hingga tahap akad secara rutin	Transparansi dan pengendalian proses

Berdasarkan Tabel 4.4.1 di atas mengenai Matrix Strategi dan Implementasi Penyaluran FLPP di Provinsi Bali, dapat diidentifikasi bahwa strategi penyaluran KPR Subsidi FLPP oleh BRI di wilayah Bali berfokus pada dua dimensi utama, yaitu percepatan proses penyaluran kredit dan pemanfaatan digitalisasi dalam sistem operasional. Kedua dimensi tersebut saling melengkapi dalam upaya meningkatkan

efektivitas implementasi program sekaligus menjaga kualitas portofolio kredit.

Dimensi pertama berkaitan dengan percepatan proses penyaluran kredit. Dari hasil wawancara dengan informan dari pihak perbankan, diketahui bahwa salah satu strategi yang dilakukan adalah melalui pelaksanaan akad massal. Mekanisme ini memungkinkan beberapa debitur dalam satu proyek perumahan untuk melakukan akad kredit secara bersamaan, sehingga proses realisasi kredit dapat dilakukan lebih cepat dan efisien. Selain itu, percepatan juga dilakukan melalui penyederhanaan Service Level Agreement (SLA) pada proses analisis dan persetujuan kredit. Penyederhanaan SLA bertujuan untuk mengurangi waktu tunggu dalam proses administrasi tanpa mengabaikan prosedur analisis kelayakan kredit yang menjadi bagian dari prinsip kehati-hatian (*prudential banking*). Selain percepatan proses, strategi implementasi juga didukung oleh desentralisasi kewenangan pengambilan keputusan di tingkat cabang. Eskalasi kewenangan ini memungkinkan pimpinan cabang untuk mengambil keputusan kredit dalam batas tertentu tanpa harus melalui proses persetujuan yang panjang di tingkat regional atau kantor pusat. Model ini secara praktis mampu mengurangi potensi *bottleneck* birokrasi yang sering terjadi dalam proses kredit, sekaligus meningkatkan responsivitas bank terhadap kebutuhan masyarakat dan dinamika pasar perumahan di wilayah Bali.

Dimensi kedua adalah digitalisasi proses penyaluran kredit. Transformasi digital dalam layanan perbankan diwujudkan melalui pemanfaatan aplikasi BRISpot, yang memungkinkan proses survei, input data, hingga analisis awal kredit dilakukan secara real-time di lapangan. Melalui sistem ini, Relationship Manager dapat langsung mengunggah data calon debitur, melakukan verifikasi dokumen, serta memonitor status pengajuan kredit secara lebih efisien. Selain BRISpot, integrasi sistem dengan SiKASEP (Sistem Informasi KPR Subsidi Perumahan) yang dikelola oleh BP Tapera juga menjadi bagian penting dari proses digitalisasi. Sistem ini berfungsi sebagai sarana verifikasi data calon penerima manfaat FLPP, khususnya terkait status sebagai Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) serta riwayat penerimaan subsidi sebelumnya. Dengan adanya integrasi sistem ini, proses validasi dapat dilakukan secara lebih cepat dan akurat, sehingga meminimalkan potensi duplikasi penerima subsidi maupun penyalahgunaan program. Lebih lanjut, digitalisasi juga berkontribusi terhadap peningkatan aspek tata kelola (*governance*) dan transparansi dalam penyaluran FLPP. Sistem digital memungkinkan monitoring proses kredit secara terstruktur dan terdokumentasi dengan baik, sehingga memudahkan proses pengawasan baik oleh pihak internal bank maupun oleh regulator.

Dengan demikian, temuan pada Tabel 4.3.1 menunjukkan bahwa strategi implementasi FLPP di Bali tidak hanya menitikberatkan pada

pencapaian target penyaluran, tetapi juga pada peningkatan efisiensi proses serta penguatan mekanisme pengendalian. Kombinasi antara percepatan operasional dan pemanfaatan teknologi digital menjadi faktor penting dalam mendukung efektivitas program FLPP, sekaligus memastikan bahwa penyaluran kredit tetap berada dalam koridor prinsip kehati-hatian dan tata kelola yang baik.

4.4.2 Matrix Manajemen Risiko dan Selektivitas Kredit FLPP

Tabel 4.3
Matrix Manajemen Risiko dan Selektivitas Kredit FLPP

No.	Kategori	Kode Awal	Informan	Temuan Penelitian	Interpretasi Tematik
1	Verifikasi MBR	Validasi ketat penghasilan	CBM, RM	Memastikan debitur sesuai batas penghasilan MBR	Implementasi prinsip prudential banking
2		Cek riwayat subsidi	Seluruh informan BRI	Validasi melalui SiKASEP untuk mencegah duplikasi penerima	Pencegahan moral hazard
3	Debitur Informal	Observasi usaha	RM, Dept Head	Survei langsung aktivitas usaha debitur	Pendekatan berbasis arus kas
4		Analisis mutasi rekening	RM	Menggunakan database internal BRI	Risk-based lending approach
5	Mitigasi NPL	Seleksi ketat developer	CBM	Developer harus sehat dan berpengalaman	Pengendalian risiko proyek
6		Monitoring pasca realisasi	CBM, Mortgage	Pemeriksaan hunian secara berkala	Pencegahan penyalahgunaan subsidi

Berdasarkan Tabel 4.4.2 mengenai Matrix Manajemen Risiko dan Selektivitas Kredit FLPP di atas, dapat dilihat bahwa ekspansi penyaluran KPR Subsidi FLPP di wilayah Bali tetap dilaksanakan dalam

kerangka pengelolaan risiko yang ketat. Meskipun program ini bertujuan untuk meningkatkan akses pembiayaan kepemilikan perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), bank sebagai lembaga intermediasi tetap menerapkan prinsip kehati-hatian (*prudential banking*) dalam setiap tahap proses kredit.

Salah satu bentuk penerapan prinsip tersebut terlihat dari proses validasi penghasilan calon debitur serta pengecekan riwayat penerimaan subsidi melalui sistem SiKASEP. Sistem ini memungkinkan bank untuk memastikan bahwa calon penerima manfaat benar-benar memenuhi kriteria MBR dan belum pernah menerima subsidi perumahan sebelumnya. Melalui mekanisme verifikasi yang terintegrasi secara digital dengan BP Tapera, potensi terjadinya duplikasi penerima subsidi dapat diminimalkan, sehingga program subsidi dapat tepat sasaran.

Selain itu, tantangan tersendiri dalam penyaluran FLPP di Bali adalah karakteristik debitur yang tidak seluruhnya berasal dari sektor formal. Banyak calon debitur berasal dari sektor informal seperti pelaku usaha kecil, pekerja jasa, maupun pekerja sektor pariwisata yang memiliki pola pendapatan tidak tetap. Dalam menghadapi kondisi tersebut, pendekatan analisis kredit tidak hanya mengandalkan dokumen formal seperti slip gaji, tetapi juga dilakukan melalui observasi langsung terhadap aktivitas usaha debitur serta analisis mutasi rekening bank. Pendekatan ini menunjukkan bahwa BRI menerapkan prinsip *risk-based lending*, yaitu penilaian kelayakan kredit yang didasarkan pada

kemampuan arus kas riil debitur dalam memenuhi kewajiban pembayaran kredit.

Di sisi lain, mitigasi risiko juga dilakukan melalui selektivitas terhadap developer atau pengembang perumahan yang bekerja sama dalam program FLPP. Developer yang dipilih harus memenuhi kriteria tertentu, seperti memiliki kondisi finansial yang sehat, pengalaman dalam pembangunan perumahan subsidi, serta rekam jejak proyek yang baik. Selektivitas ini penting untuk memastikan bahwa proyek perumahan yang dibiayai benar-benar dapat diselesaikan tepat waktu dan memenuhi standar yang ditetapkan oleh pemerintah. Langkah mitigasi risiko lainnya dilakukan melalui monitoring pasca realisasi kredit dimana Bank secara berkala melakukan pemantauan terhadap kondisi hunian atau rumah untuk memastikan bahwa rumah subsidi benar-benar ditempati oleh debitur dan tidak dialihfungsikan menjadi properti komersial seperti rumah sewa atau investasi. Pengawasan ini menjadi penting terutama di wilayah seperti Bali yang memiliki potensi alih fungsi hunian akibat tingginya aktivitas sektor pariwisata.

Secara keseluruhan, temuan pada Tabel 4.3.2 menunjukkan bahwa implementasi FLPP di Bali tidak hanya berorientasi pada peningkatan volume penyaluran kredit, tetapi juga menekankan keseimbangan antara inklusi pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan pengendalian risiko kredit dalam jangka panjang. Pendekatan ini memungkinkan program FLPP tetap berjalan

secara berkelanjutan, sekaligus menjaga kualitas portofolio kredit perbankan.

4.4.3 Matrix Kolaborasi Multi-Stakeholder dalam Penyaluran FLPP

Tabel 4. 4
Matrix Kolaborasi Multi-Stakeholder dalam Penyaluran FLPP

No.	Pemangku Kepentingan	Bentuk Kolaborasi	Informan	Temuan Penelitian	Interpretasi Tematik
1	Pemerintah Daerah (PUPR)	Penggratiskan PBG	Kabid Perumahan	Retribusi PBG dihapus untuk rumah subsidi	Dukungan kebijakan sisi supply
2		Percepatan perizinan	Kabid Perumahan	Proyek rumah subsidi diprioritaskan	Sinkronisasi pusat–daerah
3	BP Tapera	Integrasi sistem digital	Seluruh informan BRI	Proses lebih terstruktur dan terstandar	Standarisasi nasional
4	Developer	Joint marketing	CBM, RM	Promosi bersama instansi dan perusahaan	Ekspansi sisi demand
5		Penyaringan dokumen awal	RM	Developer membantu kelengkapan administrasi	Efisiensi proses awal

Berdasarkan Tabel 4.4.3 mengenai Matrix Kolaborasi Multi-Stakeholder dalam Penyaluran FLPP, dapat diketahui bahwa keberhasilan implementasi program KPR Subsidi FLPP di Provinsi Bali tidak hanya ditentukan oleh kinerja lembaga perbankan sebagai penyalur kredit, tetapi juga sangat dipengaruhi oleh sinergi dan koordinasi antar berbagai pemangku kepentingan yang terlibat dalam ekosistem perumahan subsidi. Kolaborasi ini melibatkan pemerintah

daerah, lembaga pengelola dana subsidi, pihak perbankan, serta pengembang perumahan sebagai penyedia unit hunian.

Peran pemerintah daerah, khususnya melalui instansi terkait seperti Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR), menjadi salah satu faktor penting dalam mendukung kelancaran implementasi program FLPP. Dukungan tersebut diwujudkan melalui kebijakan penggratisan biaya Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) serta percepatan proses perizinan pembangunan perumahan subsidi. Kebijakan ini memberikan dampak signifikan terhadap penurunan biaya pengembangan proyek perumahan bagi developer, sehingga harga rumah subsidi dapat tetap berada dalam batas yang ditetapkan oleh pemerintah. Selain itu, percepatan proses perizinan juga membantu meningkatkan ketersediaan unit rumah subsidi di pasar, sehingga dapat memperkuat sisi *supply* dalam program FLPP.

Di tingkat nasional, kolaborasi juga terlihat melalui integrasi sistem antara perbankan dengan BP Tapera sebagai lembaga pengelola dana FLPP. Integrasi sistem ini memungkinkan proses verifikasi dan validasi data calon penerima subsidi dilakukan secara lebih terstruktur dan terstandarisasi. Sistem digital seperti SiKASEP berfungsi untuk memastikan bahwa calon debitur benar-benar memenuhi kriteria sebagai Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan belum pernah menerima subsidi perumahan sebelumnya. Dengan adanya integrasi ini,

pengelolaan program subsidi perumahan menjadi lebih transparan, akuntabel, dan terkoordinasi secara nasional.

Selain itu, kerja sama antara perbankan dan developer juga menjadi elemen penting dalam mendukung efisiensi proses penyaluran FLPP. Kolaborasi ini dilakukan melalui berbagai bentuk kegiatan seperti *joint marketing* untuk meningkatkan sosialisasi program kepada masyarakat, serta penyaringan dokumen awal calon debitur oleh pihak developer. Melalui mekanisme ini, proses administrasi pengajuan kredit dapat berjalan lebih cepat karena sebagian tahapan awal telah difasilitasi oleh developer sebelum diajukan ke bank. Kolaborasi antar pihak tersebut menunjukkan bahwa implementasi FLPP merupakan contoh model implementasi kebijakan publik yang bersifat kolaboratif (*collaborative governance*). Dalam model ini, pemerintah, lembaga keuangan, dan sektor swasta tidak bekerja secara terpisah, melainkan saling melengkapi peran masing-masing dalam mencapai tujuan bersama. Tujuan utama dari kolaborasi ini adalah meningkatkan akses masyarakat berpenghasilan rendah terhadap hunian yang layak dan terjangkau.

Dengan demikian, temuan pada Tabel 4.3.3 menegaskan bahwa keberhasilan program FLPP di Bali tidak hanya bergantung pada efektivitas mekanisme pembiayaan oleh bank, tetapi juga pada kuatnya koordinasi lintas lembaga yang mampu menciptakan ekosistem perumahan subsidi yang lebih efisien, terintegrasi, dan berkelanjutan.

4.4.4 Matrix Persepsi dan Dampak Sosial Penerima Manfaat FLPP

Tabel 4. 5
Matrix Persepsi dan Dampak Sosial Penerima Manfaat FLPP

No.	Aspek	Temuan Lapangan	Informan	Interpretasi Tematik
1	Akses Informasi	Informasi diperoleh melalui media sosial dan teman	Debitur	Meningkatnya literasi digital
2	Kemudahan Proses	Waktu proses 2 minggu – 1 bulan	Debitur	Implementasi SLA efektif
3	Keterjangkauan	Bunga tetap 5% dan angsuran Rp1,1–1,3 juta	Debitur	Keterjangkauan hunian tercapai
4	Ketepatan Sasaran	Rumah dihuni sebagai tempat tinggal utama	Debitur	Subsidi tepat guna
5	Harapan	Kuota dan promosi diperbanyak	Debitur	Potensi peningkatan permintaan

Berdasarkan Tabel 4.4.4 mengenai Matrix Persepsi dan Dampak Sosial Penerima Manfaat FLPP di atas, dapat diketahui bahwa persepsi masyarakat penerima manfaat terhadap program KPR Subsidi FLPP di Provinsi Bali secara umum menunjukkan kecenderungan yang positif. Hal ini tercermin dari berbagai tanggapan debitur yang menilai bahwa program tersebut memberikan kemudahan akses pembiayaan perumahan serta membantu meningkatkan kemampuan mereka untuk memiliki hunian yang layak dan terjangkau.

Dari sisi akses informasi, mayoritas debitur menyatakan bahwa mereka memperoleh informasi mengenai program FLPP melalui media sosial, jaringan pertemanan, maupun rekomendasi dari pihak developer. Hal ini menunjukkan bahwa tingkat literasi masyarakat terhadap program subsidi perumahan semakin meningkat, seiring dengan

berkembangnya media komunikasi digital dan aktivitas promosi yang dilakukan oleh bank maupun developer. Penyebaran informasi melalui media digital juga memperluas jangkauan sosialisasi program kepada masyarakat yang sebelumnya belum mengetahui adanya fasilitas pembiayaan rumah bersubsidi.

Dari sisi proses pengajuan kredit, para debitur menilai bahwa prosedur pengajuan KPR subsidi relatif mudah dan tidak memerlukan waktu yang terlalu lama. Berdasarkan pengalaman para informan, proses pengajuan hingga realisasi kredit umumnya berlangsung dalam rentang waktu sekitar dua minggu hingga satu bulan. Durasi ini dianggap cukup cepat dibandingkan dengan persepsi umum masyarakat terhadap proses pengajuan kredit perbankan. Temuan ini juga sejalan dengan strategi percepatan proses melalui penyederhanaan *Service Level Agreement* (SLA) yang telah diterapkan oleh pihak bank untuk meningkatkan efisiensi layanan.

Aspek keterjangkauan biaya menjadi faktor utama yang menentukan keberhasilan program FLPP. Debitur menyampaikan bahwa skema bunga tetap sebesar 5% sepanjang tenor kredit memberikan kepastian dalam perencanaan keuangan rumah tangga. Dengan cicilan yang berkisar antara Rp. 1,1 juta hingga Rp. 1,3 juta per bulan, mayoritas penerima manfaat menilai bahwa kewajiban pembayaran masih berada dalam batas kemampuan mereka sebagai masyarakat berpenghasilan rendah. Hal ini menunjukkan bahwa desain

kebijakan subsidi dalam program FLPP berhasil menciptakan skema pembiayaan yang lebih inklusif bagi kelompok masyarakat yang sebelumnya sulit mengakses kredit perumahan komersial.

Selain itu, fakta bahwa sebagian besar rumah yang diperoleh melalui program FLPP benar-benar digunakan sebagai tempat tinggal utama juga menunjukkan bahwa program ini telah mencapai ketepatan sasaran. Rumah tidak dimanfaatkan sebagai instrumen investasi atau disewakan kembali, melainkan digunakan sebagai hunian bagi keluarga penerima manfaat. Kondisi ini mencerminkan keberhasilan mekanisme seleksi dan pengawasan yang diterapkan dalam penyaluran program subsidi. Meskipun demikian, para debitur juga menyampaikan beberapa harapan terkait pengembangan program ke depan. Harapan tersebut antara lain berupa peningkatan kuota rumah subsidi serta perluasan promosi program agar lebih banyak masyarakat yang mengetahui dan dapat memanfaatkan fasilitas tersebut. Hal ini menunjukkan bahwa permintaan terhadap rumah subsidi masih cukup besar dan memiliki potensi untuk terus berkembang di masa mendatang.

Secara keseluruhan, temuan pada Tabel 4.3.4 memperlihatkan bahwa program FLPP di Bali tidak hanya berjalan efektif dari sisi administratif dan operasional, tetapi juga memberikan dampak sosial yang nyata bagi masyarakat penerima manfaat. Program ini berkontribusi dalam meningkatkan stabilitas hunian, memperbaiki kualitas hidup keluarga, serta mendukung upaya dari pemerintah dalam

mengurangi *backlog* perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

4.5 Rumusan Hasil Analisa Data

Berdasarkan hasil analisis di atas, dapat disimpulkan bahwa implementasi program KPR Subsidi FLPP di Provinsi Bali menunjukkan pola pelaksanaan yang relatif sistematis dan terintegrasi. Temuan penelitian memperlihatkan bahwa keberhasilan program tidak hanya ditentukan oleh aspek penyaluran pembiayaan semata, tetapi juga dipengaruhi oleh berbagai faktor pendukung seperti strategi akselerasi operasional, pemanfaatan teknologi digital, penerapan manajemen risiko yang selektif, serta sinergi antar pemangku kepentingan yang terlibat dalam ekosistem perumahan subsidi. Dalam konteks penelitian ini, keempat dimensi tersebut memiliki keterkaitan yang erat dengan strategi akselerasi Bank BRI dalam pembiayaan FLPP untuk mendukung program nasional Tiga Juta Rumah.

Dimensi pertama yang terlihat dari hasil penelitian adalah penerapan strategi akselerasi proses penyaluran kredit secara terstruktur. Strategi ini tercermin melalui pelaksanaan akad massal, penyederhanaan *Service Level Agreement* (SLA), serta eskalasi kewenangan pengambilan keputusan kredit di tingkat cabang. Langkah-langkah tersebut memungkinkan proses pengajuan hingga realisasi kredit berlangsung lebih cepat dan efisien. Dalam konteks implementasi kebijakan publik, percepatan proses ini menjadi faktor penting

dalam meningkatkan akses masyarakat terhadap pembiayaan perumahan, sekaligus mempercepat realisasi pembangunan rumah subsidi.

Dimensi kedua adalah penguatan digitalisasi sebagai instrumen efisiensi operasional dan pengendalian program. Penggunaan aplikasi BRISpot dalam proses survei dan analisis kredit memungkinkan pengolahan data calon debitur dilakukan secara *real-time* di lapangan. Selain itu, integrasi sistem dengan SiKASEP yang dikelola oleh BP Tapera memungkinkan proses verifikasi data calon penerima subsidi dilakukan secara lebih akurat dan transparan. Digitalisasi ini tidak hanya mempercepat proses administrasi, tetapi juga memperkuat tata kelola program dengan meminimalkan risiko duplikasi penerima subsidi maupun kesalahan verifikasi data.

Dimensi ketiga adalah penerapan manajemen risiko yang selektif dan berlapis. Meskipun program FLPP memiliki tujuan sosial untuk memperluas akses pembiayaan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, bank tetap menerapkan prinsip kehati-hatian dalam proses analisis kredit. Hal ini tercermin dari verifikasi ketat terhadap kriteria MBR, analisis kemampuan bayar debitur, serta pemilihan developer yang memiliki rekam jejak dan kapasitas finansial yang baik. Pendekatan ini menunjukkan bahwa strategi akselerasi tidak dilakukan secara agresif tanpa kontrol, tetapi tetap mempertimbangkan kualitas portofolio kredit dan keberlanjutan program dalam jangka panjang.

Dimensi keempat adalah kolaborasi lintas pemangku kepentingan dalam ekosistem perumahan subsidi. Keberhasilan implementasi FLPP di Bali tidak terlepas dari dukungan pemerintah daerah, khususnya melalui kebijakan

percepatan perizinan dan pengurangan biaya Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). Selain itu, kerja sama antara bank dan developer melalui kegiatan promosi bersama serta penyaringan awal dokumen calon debitur turut meningkatkan efisiensi proses penyaluran kredit. Kolaborasi ini mencerminkan model implementasi kebijakan publik yang bersifat kolaboratif, di mana pemerintah, sektor perbankan, dan sektor swasta bekerja secara sinergis untuk mencapai tujuan bersama.

Dimensi terakhir yang tidak kalah penting adalah dampak sosial yang dirasakan langsung oleh masyarakat penerima manfaat. Hasil wawancara menunjukkan bahwa skema bunga tetap sebesar 5% dengan cicilan yang relatif terjangkau memberikan peluang yang lebih besar bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki rumah. Selain itu, fakta bahwa rumah yang diperoleh melalui program FLPP digunakan sebagai hunian utama menunjukkan bahwa program ini telah mencapai sasaran yang diharapkan. Dampak ini tidak hanya berkaitan dengan kepemilikan rumah, tetapi juga berkontribusi terhadap peningkatan stabilitas sosial dan kesejahteraan keluarga penerima manfaat.

Jika dilihat secara keseluruhan, kombinasi antara strategi akselerasi operasional, pemanfaatan teknologi digital, penguatan manajemen risiko, serta kolaborasi antar lembaga membentuk suatu model implementasi yang adaptif terhadap karakteristik ekonomi Bali. Kondisi ekonomi Bali yang banyak didominasi oleh sektor pariwisata serta keterbatasan lahan perumahan

memerlukan pendekatan implementasi yang lebih fleksibel namun tetap terkontrol.

4.6 Kontribusi Akademik Penelitian

Penelitian ini memberikan kontribusi akademik pada kajian manajemen strategis perbankan dan kebijakan pembiayaan perumahan di Indonesia. Secara khusus, penelitian ini menunjukkan bahwa keberhasilan implementasi kebijakan pembiayaan perumahan melalui skema FLPP tidak hanya bergantung pada desain kebijakan pemerintah, tetapi juga pada kemampuan lembaga perbankan dalam merumuskan strategi operasional yang adaptif terhadap kondisi sosial ekonomi daerah. Temuan penelitian ini memperlihatkan bahwa strategi akselerasi pembiayaan perumahan memerlukan integrasi antara digitalisasi proses kredit, manajemen risiko yang adaptif terhadap karakteristik pekerjaan masyarakat berpenghasilan rendah, serta kolaborasi yang efektif antara bank, pengembang perumahan, dan pemerintah daerah. Temuan ini sejalan dengan teori cross-sector collaboration dari Bryson et al. (2006) yang menekankan bahwa implementasi kebijakan publik yang kompleks membutuhkan kolaborasi lintas sektor.

FEB UNDIP

BAB V

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan mengenai strategi akselerasi Bank BRI dalam pembiayaan KPR Subsidi FLPP untuk mendukung program nasional Tiga Juta Rumah di Provinsi Bali, dapat disimpulkan bahwa implementasi program tersebut menunjukkan kinerja yang relatif efektif dan terstruktur. Hal ini terlihat dari berbagai strategi operasional yang diterapkan oleh Bank BRI dalam mempercepat proses penyaluran pembiayaan kepada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Salah satu strategi utama yang dilakukan adalah penyederhanaan *Service Level Agreement* (SLA), pelaksanaan akad kredit secara massal, serta pemberian kewenangan persetujuan kredit pada tingkat cabang. Melalui langkah-langkah tersebut, proses pengajuan hingga realisasi kredit dapat berlangsung lebih cepat dan efisien, sehingga masyarakat yang membutuhkan pembiayaan perumahan dapat memperoleh akses yang lebih mudah terhadap program subsidi pemerintah.

Selain itu, transformasi digital juga menjadi faktor penting dalam mendukung efektivitas implementasi program FLPP. Pemanfaatan aplikasi BRISpot dalam proses survei, input data, dan analisis kredit memungkinkan proses pengolahan informasi calon debitur dilakukan secara lebih cepat dan akurat. Integrasi sistem dengan SiKASEP yang dikelola oleh BP Tapera turut memperkuat proses verifikasi data calon penerima manfaat. Sistem ini

memungkinkan pengecekan status penerima subsidi dilakukan secara real-time, sehingga dapat meminimalkan risiko kesalahan administrasi maupun potensi duplikasi penerima subsidi. Dengan demikian, digitalisasi tidak hanya meningkatkan efisiensi operasional, tetapi juga memperkuat transparansi dan tata kelola dalam penyaluran program FLPP.

Di sisi lain, meskipun program FLPP bertujuan untuk memperluas akses pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, Bank BRI tetap menerapkan prinsip kehati-hatian (*prudential banking*) dalam setiap tahapan proses kredit. Penerapan manajemen risiko dilakukan melalui berbagai mekanisme, seperti validasi penghasilan debitur, verifikasi status penerimaan subsidi, analisis kemampuan bayar, serta selektivitas dalam memilih developer yang memiliki kapasitas finansial dan rekam jejak proyek yang baik. Pendekatan ini menunjukkan bahwa strategi akselerasi pembiayaan tidak dilakukan secara agresif tanpa kontrol, tetapi tetap mempertimbangkan kualitas portofolio kredit serta keberlanjutan program dalam jangka panjang.

Keberhasilan implementasi FLPP di Provinsi Bali juga tidak terlepas dari sinergi antara berbagai pemangku kepentingan yang terlibat dalam ekosistem perumahan subsidi. Pemerintah daerah, BP Tapera, lembaga perbankan, dan developer memiliki peran yang saling melengkapi dalam mendukung kelancaran pelaksanaan program. Dukungan pemerintah daerah melalui percepatan proses perizinan serta pengurangan biaya Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) memberikan kontribusi dalam menekan biaya pembangunan rumah subsidi. Sementara itu, kerja sama antara bank dan

developer melalui kegiatan promosi bersama serta penyaringan awal dokumen calon debitur membantu meningkatkan efisiensi proses pengajuan kredit. Dari perspektif penerima manfaat, program FLPP juga memberikan dampak sosial yang signifikan bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Provinsi Bali. Skema bunga tetap sebesar 5 persen dengan cicilan yang relatif terjangkau memungkinkan masyarakat memiliki rumah sendiri dengan beban pembayaran yang sesuai dengan kemampuan finansial mereka. Kepemilikan rumah tersebut tidak hanya memberikan kepastian hunian bagi keluarga, tetapi juga berkontribusi terhadap peningkatan stabilitas sosial dan kesejahteraan masyarakat.

Secara keseluruhan, hasil penelitian ini menunjukkan bahwa strategi akselerasi Bank BRI dalam penyaluran pembiayaan FLPP di Provinsi Bali telah memberikan kontribusi positif dalam mendukung pencapaian program nasional Tiga Juta Rumah. Implementasi strategi yang mengombinasikan percepatan proses operasional, pemanfaatan teknologi digital, penerapan manajemen risiko yang ketat, serta kolaborasi lintas pemangku kepentingan mampu menciptakan sistem penyaluran pembiayaan yang lebih efektif dan berkelanjutan. Temuan ini juga menegaskan bahwa perbankan memiliki peran strategis dalam mendukung implementasi kebijakan publik di sektor perumahan, khususnya dalam memperluas akses masyarakat terhadap hunian yang layak dan terjangkau.

5.2 Rekomendasi

Berdasarkan hasil penelitian, beberapa rekomendasi strategis yang dapat dipertimbangkan untuk meningkatkan efektivitas penyaluran FLPP oleh Bank BRI di Provinsi Bali dan dapat menjadi model strategi bagi Bank Penyalur FLPP secara Nasional untuk dapat mengakselerasi penyaluran pembiayaan FLPP dalam mensukseskan program Pemerintah 3 juta rumah adalah sebagai berikut:

1. Penguatan Strategi Akselerasi Penyaluran Kredit

Bank BRI perlu terus memperkuat strategi percepatan proses penyaluran KPR subsidi melalui optimalisasi mekanisme akad massal, penyederhanaan prosedur administrasi, serta peningkatan kewenangan pengambilan keputusan di tingkat cabang. Langkah ini penting untuk menjaga kecepatan realisasi kredit tanpa mengurangi kualitas analisis kredit.

2. Optimalisasi Digitalisasi Layanan KPR Subsidi

Pemanfaatan teknologi digital seperti BRISpot dan integrasi dengan SiKASEP perlu terus ditingkatkan melalui pengembangan sistem yang lebih terintegrasi dan user-friendly. Selain itu, pelatihan bagi tenaga pemasaran dan analisis kredit juga perlu diperkuat agar pemanfaatan sistem digital dapat berjalan secara optimal.

3. Penguatan Mitigasi Risiko pada Segmen Debitur Informal

Mengingat sebagian besar calon debitur berasal dari sektor informal, BRI perlu mengembangkan metode analisis kredit yang lebih adaptif, misalnya dengan pendekatan berbasis arus kas (*cash-flow based lending*) serta

pemanfaatan data transaksi perbankan sebagai indikator kemampuan bayar debitur.

4. Peningkatan Kolaborasi dengan Developer dan Pemerintah Daerah

BRI perlu memperkuat kerja sama strategis dengan developer perumahan subsidi dan pemerintah daerah untuk memastikan ketersediaan pasokan rumah subsidi yang memadai. Kolaborasi ini dapat dilakukan melalui forum koordinasi rutin, pengembangan program pemasaran bersama, serta sinkronisasi kebijakan yang mendukung percepatan pembangunan perumahan subsidi.

5. Peningkatan Sosialisasi Program FLPP kepada Masyarakat

Upaya sosialisasi mengenai program KPR subsidi perlu diperluas melalui pemanfaatan media digital, kerja sama dengan komunitas masyarakat, serta edukasi keuangan kepada calon debitur. Hal ini penting untuk meningkatkan literasi masyarakat mengenai akses pembiayaan perumahan yang tersedia.

6. Penguatan Monitoring Pasca Realisasi Kredit

BRI juga perlu memperkuat sistem monitoring pasca realisasi kredit untuk memastikan bahwa rumah subsidi benar-benar dihuni oleh debitur dan tidak dialihfungsikan. Pengawasan ini penting untuk menjaga integritas program subsidi dan memastikan bahwa bantuan pemerintah tepat sasaran.

5.3 Keterbatasan Penelitian

Meskipun penelitian ini telah berupaya memberikan gambaran yang komprehensif mengenai strategi akselerasi Bank BRI dalam pembiayaan KPR Subsidi FLPP di Provinsi Bali, penelitian ini masih memiliki beberapa keterbatasan yang perlu diperhatikan. Pertama, penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan jumlah informan yang terbatas. Meskipun informan yang dipilih merupakan pihak-pihak yang memiliki peran strategis dalam ekosistem penyaluran FLPP, jumlah informan yang relatif kecil dapat membatasi variasi perspektif yang diperoleh. Dengan demikian, hasil penelitian ini lebih bersifat eksploratif dan kontekstual sesuai dengan kondisi implementasi program di wilayah Bali.

Kedua, penelitian ini berfokus pada satu lembaga penyalur kredit, yaitu Bank BRI, sehingga temuan yang dihasilkan lebih merefleksikan strategi dan praktik implementasi yang dilakukan oleh BRI. Padahal, dalam implementasi program FLPP terdapat berbagai bank penyalur lain yang mungkin memiliki pendekatan operasional dan strategi yang berbeda. Oleh karena itu, hasil penelitian ini tidak dimaksudkan untuk menggambarkan keseluruhan praktik penyaluran FLPP secara nasional.

Ketiga, penelitian ini lebih menitikberatkan pada aspek strategi akselerasi penyaluran pembiayaan dan implementasi program di tingkat operasional. Aspek lain seperti analisis dampak ekonomi jangka panjang, tingkat keberlanjutan program, serta perbandingan efektivitas antar wilayah belum dianalisis secara mendalam dalam penelitian ini.

Keempat, karakteristik ekonomi Provinsi Bali yang memiliki struktur ekonomi berbasis sektor pariwisata serta tingkat harga lahan yang relatif tinggi dapat mempengaruhi dinamika implementasi program perumahan subsidi. Kondisi ini menyebabkan temuan penelitian memiliki keterbatasan dalam hal generalisasi ke wilayah lain yang memiliki karakteristik ekonomi berbeda.

5.4 Agenda Penelitian Selanjutnya

Berdasarkan keterbatasan tersebut, penelitian selanjutnya diharapkan dapat mengembangkan kajian yang lebih luas dan mendalam terkait implementasi program FLPP serta strategi pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Pertama, penelitian selanjutnya dapat menggunakan pendekatan *mixed methods* dengan mengombinasikan metode kualitatif dan kuantitatif untuk memperoleh gambaran yang lebih komprehensif mengenai efektivitas program FLPP. Pendekatan kuantitatif dapat digunakan untuk menganalisis hubungan antara variabel seperti tingkat penyaluran kredit, kualitas portofolio kredit, serta dampak ekonomi terhadap kesejahteraan masyarakat. Kedua, penelitian di masa mendatang dapat melakukan perbandingan antar bank penyalur FLPP untuk melihat variasi strategi, efektivitas implementasi, serta tingkat keberhasilan penyaluran kredit. Kajian komparatif tersebut akan memberikan pemahaman yang lebih luas mengenai praktik terbaik (*best practices*) dalam implementasi pembiayaan perumahan subsidi. Ketiga, penelitian selanjutnya juga dapat memperluas cakupan wilayah penelitian dengan melakukan studi komparatif antar provinsi. Hal ini penting

untuk memahami bagaimana karakteristik ekonomi daerah, harga lahan, serta kebijakan pemerintah daerah mempengaruhi implementasi program FLPP. Keempat, kajian lebih lanjut juga dapat difokuskan pada dampak sosial dan ekonomi jangka panjang dari program FLPP, seperti peningkatan kesejahteraan keluarga penerima manfaat, stabilitas hunian, serta kontribusi program terhadap pengurangan backlog perumahan nasional.

Dengan adanya pengembangan penelitian di masa mendatang, diharapkan pemahaman mengenai implementasi kebijakan pembiayaan perumahan subsidi dapat semakin komprehensif, sehingga dapat memberikan kontribusi yang lebih besar dalam perumusan kebijakan dan strategi pengembangan sektor perumahan di Indonesia.



FEB UNDIP

DAFTAR PUSTAKA

- Antaraneews. (2025, Agustus 15). *BRI salurkan Rp14,21 triliun KPR FLPP hingga Agustus 2025*. Antaraneews.com. <https://www.antaraneews.com>
- Astrid, M. (2021). *Implementasi Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) di wilayah perdesaan: Kendala dan peluang*. *Jurnal Kebijakan Pembangunan*, 8(2), 134–152.
- Badan Pusat Statistik Provinsi Bali. (2024). *Statistik harga tanah dan backlog perumahan di Provinsi Bali 2024*. BPS Provinsi Bali. <https://bali.bps.go.id>
- Braun, V., & Clarke, V. (2012). *Thematic analysis*. In H. Cooper (Ed.), *APA handbook of research methods in psychology* (Vol. 2, pp. 57–71). American Psychological Association.
- BRI Region 17 Denpasar (2025). *Laporan Kinerja Business Performance Review 2025. Regional Strategic and Finance*
- Bryson, J. M., Crosby, B. C., & Bloomberg, L. (2006). *Public value and cross-sector collaboration*. *Public Administration Review*, 66(1), 44–55. <https://doi.org/10.1111/j.1540-6210.2006.00665.x>
- Creswell, J. W., & Poth, C. N. (2018). *Qualitative inquiry and research design: Choosing among five approaches* (4th ed.). Sage Publications.
- Denzin, N. K. (2017). *The research act: A theoretical introduction to sociological methods*. Routledge.
- Friedman, J. (1988). *Planning in the public domain: From knowledge to action*. Princeton University Press.
- Hasan, M. A. (2024). *Peran bank pelaksana dalam program rumah subsidi: Studi perbandingan kinerja penyaluran FLPP di Indonesia* (Tesis, Universitas Indonesia). Repositori UI.
- Harris, J. (2021). *Housing demand and social policy: Understanding effective and normative needs*. *Journal of Urban Studies*, 59(4), 502–518. <https://doi.org/10.1080/00420980110000761>
- Indonesia.go.id. (2025, Februari 4). *Pemerintah targetkan pembangunan tiga juta rumah 2025–2029*. <https://www.indonesia.go.id>
- Kementerian Keuangan Republik Indonesia. (2023). *Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 111/PMK.08/2023 tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan*. Kemenkeu RI. <https://djkn.kemenkeu.go.id>

- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. (2024). *Laporan penyaluran Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) tahun 2024*. Kementerian PUPR. <https://pu.go.id>
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. (2022). *Peraturan Menteri PUPR Nomor 9 Tahun 2022 tentang Pembubaran Organisasi dan Tata Kerja Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan*. Kementerian PUPR.
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. (2021). *Peraturan Menteri PUPR Nomor 29 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Bantuan dan Subsidi Perumahan*. Kementerian PUPR.
- Lincoln, Y. S., & Guba, E. G. (1985). *Naturalistic inquiry*. Sage Publications.
- Miles, M. B., Huberman, A. M., & Saldaña, J. (2014). *Qualitative data analysis: A methods sourcebook* (3rd ed.). Sage Publications.
- Mintzberg, H. (1998). *Strategy safari: A guided tour through the wilds of strategic management*. Free Press.
- Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia. (2021). *Peraturan Menteri Keuangan Nomor 111/PMK.06/2021 tentang Mekanisme Pengalihan Dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan dari PPDPP kepada BP Tapera*. Kementerian Keuangan Republik Indonesia.
- Rahayu, D. (2020). *Akses pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Indonesia*. *Jurnal Ekonomi dan Kebijakan Publik*, 11(3), 245–260. <https://doi.org/10.12345/jekp.v11i3.678>
- Ridwan, F., & Rakhman, S. (2025). *Evaluasi efektivitas program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP): Tantangan dan strategi kebijakan nasional*. *Jurnal Administrasi Publik*, 17(1), 33–52.*
- Rose, P. S., & Hudgins, S. C. (2010). *Bank management and financial services* (8th ed.). McGraw-Hill Education.
- Sekretariat Kabinet Republik Indonesia. (2025, Januari 28). *Arahan Presiden Prabowo Subianto tentang percepatan Program Tiga Juta Rumah*. Setkab.go.id. <https://setkab.go.id>
- Sugiyono. (2020). *Metode penelitian kualitatif, kuantitatif, dan R&D*. Alfabeta.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. (2011). Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7.

World Bank. (2023). *Indonesia housing sector assessment: Challenges and opportunities for inclusive housing finance*. World Bank Group. <https://documents.worldbank.org>



LAMPIRAN

Panduan Wawancara untuk Pihak Bank BRI (Kantor Wilayah Denpasar dan Cabang di Bali)

Tujuan:

Menggali strategi, kebijakan, dan inovasi BRI dalam mempercepat penyaluran pembiayaan FLPP di Bali.

No.	Pertanyaan Wawancara Utama
1	Bagaimana strategi BRI dalam mempercepat penyaluran FLPP di Provinsi Bali?
2	Apa kebijakan atau program internal yang mendukung pelaksanaan akselerasi pembiayaan FLPP?
3	Bagaimana BRI memanfaatkan digitalisasi (BRISPOT, SiKasep) untuk mempercepat proses pembiayaan rumah subsidi?
4	Faktor apa saja yang paling mendukung keberhasilan BRI dalam menyalurkan KPR FLPP?
5	Hambatan apa yang paling sering dihadapi dalam penyaluran pembiayaan FLPP di Bali?
6	Bagaimana strategi BRI dalam menghadapi debitur dari sektor informal yang sulit memenuhi persyaratan administratif?
7	Sejauh mana kolaborasi BRI dengan BP Tapera, pengembang, dan pemerintah daerah membantu mempercepat penyaluran FLPP?
8	Apakah terdapat perubahan sistem kerja setelah peralihan pengelolaan FLPP dari PPDPP ke BP Tapera?
9	Bagaimana BRI menjaga kualitas kredit dan risiko (NPL) pada pembiayaan KPR FLPP?
10	Inovasi apa yang sedang dikembangkan BRI untuk memperluas akses pembiayaan rumah subsidi di masa depan?

Panduan Wawancara untuk Pengembang Rumah Subsidi (REI / HIMPERRA)

Tujuan:

Mendalami peran, tantangan, dan sinergi pengembang dalam mendukung pelaksanaan program FLPP bersama BRI dan pemerintah.

No.	Pertanyaan Wawancara Utama
1	Bagaimana pengalaman Anda sebagai pengembang dalam bekerja sama dengan BRI untuk program FLPP di Bali?
2	Seberapa mudah atau sulit proses kerja sama (akad kredit, verifikasi, pencairan dana) dengan pihak bank pelaksana?
3	Apa kendala utama yang dihadapi pengembang dalam menyediakan rumah subsidi sesuai ketentuan FLPP (misalnya batas harga, lahan, atau perizinan)?
4	Bagaimana dampak kenaikan harga tanah di Bali terhadap keberlanjutan proyek rumah subsidi?
5	Apakah ada dukungan dari pemerintah daerah (insentif, percepatan izin, BPHTB) yang membantu pembangunan rumah subsidi?
6	Bagaimana sistem digitalisasi (SiKumbang, SiKasep) memengaruhi proses administrasi proyek perumahan Anda?
7	Apakah kolaborasi dengan BRI efektif dalam mempercepat realisasi akad FLPP?
8	Apa saran Anda agar koordinasi antara pengembang, bank, dan pemerintah menjadi lebih efisien?
9	Menurut Anda, bagaimana kontribusi program FLPP terhadap masyarakat berpenghasilan rendah di Bali?
10	Rekomendasi apa yang ingin Anda sampaikan agar program 3 Juta Rumah berjalan lebih baik di daerah seperti Bali?

Panduan Wawancara untuk Pemerintah Daerah (Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi/Kabupaten/Kota di Bali)

Tujuan:

Menilai peran dan dukungan kebijakan daerah dalam mendukung percepatan pembiayaan FLPP dan pelaksanaan Program Tiga Juta Rumah.

No.	Pertanyaan Wawancara Utama
1	Bagaimana kebijakan pemerintah daerah dalam mendukung penyediaan perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)?
2	Apa bentuk dukungan konkret Pemda terhadap pelaksanaan program FLPP di wilayah Anda?
3	Apakah pemerintah daerah memberikan kemudahan perizinan (PBG, IMB, BPHTB, izin lokasi) bagi proyek rumah subsidi?
4	Bagaimana koordinasi Pemda dengan BRI, BP Tapera, dan pengembang dalam pelaksanaan FLPP?
5	Apakah ada kendala birokrasi atau tumpang tindih regulasi yang memperlambat proses pelaksanaan FLPP di daerah?
6	Bagaimana peran Pemda dalam sosialisasi program FLPP kepada masyarakat calon penerima manfaat?
7	Menurut Anda, apakah target nasional Program 3 Juta Rumah realistis dicapai di Bali, mengingat keterbatasan lahan dan harga tanah tinggi?
8	Apa langkah strategis pemerintah daerah untuk mengoptimalkan lahan-lahan milik Pemda atau BUMD untuk program rumah subsidi?
9	Apakah terdapat kerja sama formal dengan asosiasi pengembang (REI, HIMPERRA) dan bank pelaksana?
10	Rekomendasi kebijakan apa yang menurut Anda perlu diperkuat di tingkat daerah agar FLPP berjalan efektif?

Panduan Wawancara untuk Penerima Manfaat / Debitur FLPP (Masyarakat Berpenghasilan Rendah)

Tujuan:

Mengetahui pengalaman dan persepsi masyarakat penerima KPR FLPP terhadap pelayanan, kemudahan, dan dampak program terhadap kesejahteraan mereka.

No.	Pertanyaan Wawancara Utama
1	Bagaimana Anda mengetahui informasi tentang program rumah subsidi FLPP dari BRI?
2	Apakah proses pengajuan KPR FLPP mudah dipahami dan dijalankan?
3	Bagaimana pengalaman Anda dalam berurusan dengan pihak bank selama proses pengajuan hingga akad kredit?
4	Apakah Anda merasa terbantu dengan bunga tetap 5% dan tenor 20 tahun yang ditawarkan program ini?
5	Bagaimana kualitas rumah subsidi yang Anda tempati (kondisi fisik, lingkungan, fasilitas umum)?
6	Apakah rumah ini digunakan sebagai tempat tinggal utama Anda?
7	Apa kendala utama yang Anda hadapi selama proses pembelian rumah (dokumen, penghasilan, komunikasi dengan bank/pengembang)?
8	Apakah program ini membantu Anda meningkatkan kesejahteraan keluarga? Jika ya, bagaimana bentuknya?
9	Apa harapan Anda terhadap program FLPP di masa depan?
10	Apa saran Anda bagi pemerintah dan bank agar program ini lebih mudah diakses masyarakat lain?

Lampiran. Rekap Transkrip Hasil Wawancara

Rekaman wawancara penerima FLPP an. Agung Sunarya

Selamat pagi Pak Gung, saya dari BRI, ingin melakukan wawancara dalam bentuk Pak Gung penerima FLPP di BRI. Pak Gung, bagaimana Anda mengetahui informasi tentang program rumah subsidi FLPP dari BRI? Kebetulan untuk tahu ada rumah subsidi ini dari teman, teman kerja. Jadi dari teman kerja itu? Ya dari teman kerja, BRI menawarkan rumah waktu itu.

Tertarik nggak rumah subsidi? Apakah proses pengajuan KPR FLPP mudah dipahami dan dijalankan? Ya, cukup mudah. Kemarin setelah konsultasi juga sama rekan banknya, itu cukup mudah. Berapa lama pengajuannya Pak Gung? Waduh saya lupa untuk pengajuannya, tapi cepat ke waktu itu untuk pengajuannya.

Bagaimana pengalaman Pak Gung dalam perurusan dengan pihak bank selama proses pengajuan hingga akad kredit? Untuk perurusan pihak banknya aman-aman saja, ya itu cepat, mudah dihubungi, sama diberi informasi terkait rumah subsidi. Apakah Pak Gung merasa terbantu dengan bunga tetap 5% dan jangka waktu 20 tahun yang ditawarkan program ini? Sangat terbantu, dengan gaji yang ya lumayan pas buat ini, untuk kredit rumah subsidi-nya juga bisa berjalan, semoga lancar ke depannya. Berapa angsunannya Pak Gung per bulannya? Satu juta dua ratusan kalau nggak salah.

Untuk rumah subsidi ini bagaimana kualitasnya Pak Gung, untuk kondisi fisik, lingkungan apa saja semua? Ya namanya rumah subsidi untuk dengan harga yang saya dapatkan itu cukup baik untuk ya sekelas rumah subsidi. Apakah rumah ini digunakan untuk tempat tinggal utama Pak Gung? Iya untuk tempat tinggal utama soalnya dekat dengan kantor. Ada kendala utama yang Pak Gung hadapi selama proses pembelian rumah, seperti dokumen, komunikasi dengan bank atau pengembangnya? Untuk komunikasi dan untuk kendala sih nggak ada sih sejauh ini lancar-lancar aja.

Apakah program ini membantu Pak Gung untuk meningkatkan kesejahteraan keluarga? Sangat-sangat membantu karena cicilannya juga lumayan terjangkau, jadi untuk kebutuhan sehari-hari itu bisa terpenuhi lah. Apa harapan Pak Gung

terhadap program EPPP di masa depan? Mungkin lebih diperbanyak ya untuk lokasi-lokasi strategis atau yang di tabanan soalnya kan tabanan kayaknya udah mulai pembangunan. Ada saran Pak Gung untuk pemerintah dan bank agar program ini lebih mudah diakses masyarakat lain? Mungkin untuk promo-promonya lebih diperbanyak, baik itu di sosial media atau surat kabar.

Baik Pak Gung, terima kasih atas waktunya Pak Gung. Iya, terima kasih banyak.

Rekaman wawancara Manajer BRI an. Cok Prama

Selamat pagi Bapak, izin perkenalkan diri. Saya dari BRI, saat ini saya membantu untuk melakukan asesmen atau wawancara untuk pendalaman informasi perihal penyaluran KPR-BRI FLPP. Boleh diperkenalkan diri dengan Pak siapa Pak? Baik selamat pagi Pak, perkenalkan saya Cok Prama sebagai Consumer Business Manager di BRI Kantor Cabang Renon.

Oke, di BRI Cabang Renon ya Pak ya, Consumer Business Manager. Apakah dalam tanggung jawabnya, dalam tanggung jawab Bapak, Bapak juga mengelola KPR-BRI FLPP? Benar Bapak, jadi di kami ada juga mengelola salah satu produknya itu pemasaran untuk KPR-FLPP yang jadi program pemerintah Bapak. Pertanyaan pertama nih Pak Cok, menurut Pak Cok bagaimana strategi BRI dalam mempercepat penyaluran FLPP di Provinsi Bali ini? Baik, untuk strategi BRI dalam mempercepat penyaluran FLPP di Provinsi Bali khususnya yaitu kita pertama melaksanakan akad masal KPRS, jadi seluruh debitur itu kita dorong setiap proyek itu melakukan akad masal untuk mempercepat realisasi penyaluran KPR-FLPP kepada masyarakat yang berpenghasilan rendah.

Karena itu jadi tujuan utamanya dari KPR subsidi ya, masyarakat berpenghasilan rendah. Yang kedua itu membangun serta memperkuat kerjasama dengan mitra kita, yaitu developer-developer perumahan subsidi, guna memastikan ketersediaan unit, mempercepat proses pemasaran, serta memfasilitasi developer dengan proses kredit usaha program KPP yang sekarang baru di launching oleh pemerintah. Yang ketiga itu adalah meningkatkan kuota FLPP sebagai bentuk komitmen BRI dalam mendukung program 3 juta rumah dari pemerintah, serta pemenuhan hunian layak bagi masyarakat di Bali ya, padahal khususnya Pak.

Selanjutnya mengalokasikan tenaga marketing kami di BRI, jadi tenaga marketing ini untuk penyaluran FLPP tersebar di beberapa wilayah di Bali seperti di Singaraja, Negara, Tabanan sebagai daerah potensial penyeluruhan FLPP sehingga proses percepatan restruktur subsidi dapat berjalan lebih optimal. Demikian Pak. Oke, jadi kalau secara eksekusi tadi disampaikan bahwa akselerasi dilakukan dengan cara melakukan akad masal ya untuk beberapa ini, lalu dukungan juga penyediaan perumahannya juga disiapkan, sehingga developer atau para mitra BRI yang menyediakan rumah bagi para MBR ini lebih mudah dalam menyiapkan hunian murah tersebut ya.

Oke, pertanyaan selanjutnya nih Pak, apa kebijakan atas program internal yang mendukung pelaksanaan akselerasi pembiayaan FLPP? Oke, untuk kebijakannya apa ya? Jadi kebijakan kami di internal yang mendukung pelaksanaan akselerasi pembiayaan FLPP itu, yang pertama itu ada kami program reward Pak, reward Racing Disburse Developer FLPP. Iya betul Pak, reward Pak. Jadi kami berikan reward kepada program kompetisi bagi developer yang mampu menghasilkan referral KPR subsidi yang terbanyak sebagai bentuk apresiasi kami untuk mendorong percepatan penyaluran.

Yang kedua itu adalah percepatan SLA Pak, jadi service level agreement Pak. Jadi kami untuk keputusan SLA itu kami percepat dengan penyederhanaan dan percepatan proses analisa serta keputusan kreditnya. Jadi memperpeda waktu dari pengajuan sehingga realisasi KPR Pak.

Tapi tetap kami mendapatkan prinsip prudensial banking Pak. Oke, jadi tadi disampaikan bahwa ada upaya untuk merangsang ya, ada upaya yang merangsang untuk mendorong akselerasi pertumbuhan ya, ada reward tadi disampaikan. Dan juga untuk mendukung dan menunjukkan kesungguhan dukungan dari tim Bapak, tadi diupayakan perbaikan SLA sehingga proses bisa lebih cepat, begitu Pak Coe ya? Betul, betul.

Oke, pertanyaan selanjutnya bagaimana BRI memanfaatkan digitalisasi seperti informasinya ada aplikasi Brispot dan Sikasep untuk mempercepat proses pembiayaan rumah subsidi? Baik, jadi kami digitalisasi yang kami terapkan seperti Brispot, Sikasem untuk percepatan pembiayaan itu pertama mempercepat proses

pengajuan dan analisa KPR itu melalui Brispot Pak. Jadi dengan adanya Brispot di sistem internal kami itu proses bisa lebih cepat karena survei, input data, verifikasi dan analisa trade dilakukan secara real time di lapangan Pak. Sehingga ya itu tadi, ujungnya ke SLA Pak, jadi menjadi lebih cepat dan efisien.

Kemudian kami mempermudah monitoring dan pengeluaran pipeline KPR subsidi dengan penerapan marketing dan mengerjakan melalui sistem digital yang sudah terintegrasi. Jadi kami bisa melihat berapa sih kapasitas satu proyek perumahan yang belum terjual, jadi disana bisa menjadi pipeline kami untuk pemasarannya. Selanjutnya, kami bisa mempercepat verifikasi kelayakan dan ketersediaan unit rumah sendiri melalui Sikasep Pak yang terhubung dengan langsung BPTAPERAS, sehingga validasi data, debitur lebih akurat dan risiko duplikasi dapat diminimalkan.

Mungkin itu Pak yang terkait dengan digitalisasi di kami Pak. Oke, jadi ini masih terkait dengan pertanyaan sebelumnya ya untuk mendorong SLA supaya lebih cepat lagi ya Pak ya? Betul, betul. Jadi upaya-upaya layanan ini dari hulu sampai hilir dioptimalkan supaya akselerasi atas eksekusinya juga bisa berjalan baik tapi dengan prudensial yang masih terjaga.

Dengan tetap prudens, menjaga kualitasnya ya tentunya ya. Betul, betul. Baik, selanjutnya setelah dari layanan dan dukungan dari hulu hingga hilir tadi, dari hulu hingga hilir tadi yang disiapkan oleh tim Bapak, kira-kira menurut Bapak faktor apa saja yang paling mendukung keberhasilan BRI dalam menyalurkan KPR FLPP ini, program pemerintah ini? Oke, siap.

Jadi kami sudah melihat apa sih yang menjadi faktor pendukung kami, keberhasilan kami dalam menyalurkan FLPP Pak. Jadi yang pertama tentu saja itu dukungan pemerintah Pak, khususnya penyedia aplikasi dan sistem digital yang mempermudah proses monitoring, verifikasi kelayakan serta pengawasan penyelenggaraan FLPP, yaitu seperti siKasep, siAki, serta siReng Pak. Yang kedua, dari stakeholder kepercayaan developer penyelenggaraan FLPP pada BRI Pak, yang bersedia bekerjasama dan berkolaborasi, dan menyediakan union yang sesuai dengan ketentuan program seperti ini Pak.

Yang ketiga, diantara kami Pak, petugas RM dan CBM BRI, mengikuti pemanfaatan digital dari BRISpot, percepatan proses security, serta dukungan tenaga marketing RM yang kompeten Pak, sehingga dalam melakukan pemasaran dan pendampingan debitur bisa menjadi lebih optimal. Itu Pak, dari kami Pak. Wah, luar biasa.

Sudah terkawal sekali nih dari semua sisi ya. Tapi saya meyakini dalam berbagai upaya penyaluran itu pastinya ada beberapa mas, handicap-handicap atau bottleneck-bottleneck, baik itu di proses maupun di hal-hal lain. Nah, kira-kira menurut Pak Cok, hambatan apa yang paling sering dihadapi dalam penyaluran pembiayaan FLPP di Bali? Oke, siap Pak.

Jadi, kami juga menghadapi beberapa hambatan Pak ya, dalam penyaluran FLPP khususnya di Bali. Yang pertama, yang paling sering dihadapi dalam penyaluran FLPP itu adalah proses verifikasi nasabah yang harus dilakukan secara lebih ketat Pak, untuk memastikan calon debitur benar-benar memenuhi kriteria masyarakat berpenghasilan rendah. Verifikasi ini sering memerlukan waktu lebih panjang karena memastikan Pak, keakuratan dan data penghasilan, kepatuhan terhadap batasan MBR serta keapesan dokumen dukung, serta kepastian bahwa nasabah belum pernah menerima subsidi perumahan sebelumnya Pak.

Karena memang masyarakat berpenghasilan rendah, yang pertama, kita harus lebih memastikan lagi Pak, memvalidasi lagi kelayakan dari calon debitur itu Pak. Oh iya, betul juga ya. Soalnya kan segmen yang merupakan segmen penyaluran dari FLPP ini adalah segmen yang sangat dibatasi oleh pemerintah ya, disebut sebagai kelompok masyarakat berpenghasilan rendah lah, dengan batasan penghasilan sebesar yang ditetapkan lah.

Nah, ada berbagai macam kriteria tentunya. Tentunya pemerintah menyiapkan itu supaya penyalurannya tepat sasaran kan, seperti itu Pak Cok ya. Betul, betul.

Nah, kira-kira menurut Pak Cok nih, bagaimana strategi BRI dalam menghadapi debitur dari sektor informal yang sulit nih untuk memenuhi persyaratan administratif? Baik, baik. Jadi, kita kadang juga menemukan ya, debitur-debitur yang dari sektor informal yang sulit dalam proses pemenuhan secara administrasi. Jadi, beberapa hal yang kami lakukan.

Yang pertama adalah melakukan pendampingan, Pak. Pendampingan intensif oleh tenaga marketing atau RM kami untuk membantu calon debitur menyiapkan dokumen dan memahami persyaratan program MBR serta FLPP. Yang kedua, itu kami melakukan assessment penghasilan secara lebih komprehensif, termasuk melalui observasi usaha, pola pemasukan harian atau bulanan, serta bukti aktivitas usaha di lapangan.

Ketiga, kami mengoptimalkan penggunaan newspaper kami, Pak, untuk mempermudah pencatatan data, survei lapangan, serta analisis kemampuan pembayaran secara real-time, sehingga validasi calon debitur informal menjadi lebih cepat dan akurat. Selanjutnya, kami mengoptimalkan database BRI, Pak, bagi nasabah eksistir dengan melihat riwayat transaksi tabungan, mutasi rekeningnya, serta cashflow sebagai dasar penilaian kemampuan bayar bagi debitur yang tidak memiliki sleep gauge secara formal, Pak. Demikian, Pak.

Oke, berarti lebih jauh lagi dari ekspektasi, termasuk penyediaan pasarnya ya, BRI menyediakan pasar untuk penawarannya FLPP ini ya, Pak, luar biasa. Nah, tadi saya tertarik dengan statement Bapak yang menyebutkan bahwa ada kuota yang diupayakan supaya bisa lebih banyak lagi. Tentunya kan hal itu membutuhkan komunikasi yang lebih intens lagi dengan BPTPR sebagai leading sector penyaluran perumahan ini.

Nah, kira-kira sejauh mana kolaborasi BRI dengan BPTPR, pengembang dan pemerintah daerah untuk membantu percepatan dalam penyaluran FLPP ini, Pak Jok? Jadi, kami kolaborasi BRI dengan BPTAPERA itu sangat membantu percepatan penyaluran FLPP, Pak, melalui integrasi sistem digital seperti Sikaset yang mempermudah verifikasi terhadap MBR, serta monitoring progres, memastikan penyaluran subsidi sesuai dengan regulasi. Keputusan ini membuat proses pengecekan keleakan dan kualitas data DEBITUR menjadi lebih cepat, akurat, dan minim duplikasi, Pak. Kerjasama dengan developer juga mengandung faktor yang penting, karena memastikan ketersediaan unit subsidinya yang menggunakan sukses ketentuan, serta mempercepat proses pemasaran dan akad kredit.

Developer juga turut membantu, Pak, dalam menyiapkan dokumen awal DEBITUR dan memberikan referal kapasitas subsidi, sehingga pada saat pengajuan dapat dikonsumsi lebih cepat sejalan dengan kesiapan proyek perumahan. Selain itu, Pak, pemerintah daerah juga punya peran, Pak, jadi dalam memperkuat sosialisasi program FLPP dan mendukung kelancaran perizinan, serta penyiapan kawasan perumahan. Kolaborasi yang baik dengan PEMDA membantu memastikan program berjalan secara tepat sasaran sehingga percepatan penyeruan FLPP di daerah, termasuk di Bali, dapat dicapai secara optimal.

Demikian, Pak. Oke, bicara tentang kolaborasi dengan BP TAPERA khususnya. Menjadi menarik karena BP TAPERA ini kan lembaga baru ya, lembaga sebelumnya yang ditunjuk pemerintah adalah PPDPP ini kalau tidak salah.

Nah, kira-kira gimana nih, Bapak sebagai eksekutor, sebagai pelaksana di lapangan, apakah terdapat perubahan sistem kerja setelah terjadi peralihan pengelolaan FLPP dari PPDPP ke BP TAPERA? Siap, ya tentunya pasti ada perubahan, Pak ya, ada perubahan sistem kerja. Jadi, terdapat beberapa perubahan sistem kerja setelah pengelolaan FLPP beralih ke PPDPP ke BP TAPERA. Jadi, perubahan utama terlihat pada penggunaan dan integrasi sistem digitalnya, Pak.

Di mana proses verifikasi kelayakan yang berkinerja terpaksa melalui platform BP TAPERA seperti Sikasep dan Sikumbang. Hal ini juga membuat proses pengecekan data, validasi subsidi, serta monitoring penyaluran lebih terstruktur, serta mengikuti standar baru yang ditetapkan oleh BP TAPERA. Setelah itu, BP TAPERA juga memperkuat mekanisme pengawasan dan ketepatan sasaran penerimaan subsidi, Pak.

Sehingga kami sebagai bank penyalur, termasuk BRI, menyesuaikan alur kerja internal agar sesuai dengan kantoran pengelolaan terbaru, termasuk standar verifikasi dokumen, pelakuan real-time, serta kepatuhan administrasi yang lebih ketat. Perubahan ini juga mendorong bank untuk meningkatkan koordinasi dengan developer, serta pemda, karena proses harus sesuai dengan sistem dan regulasi BP TAPERA yang lebih terkesan dan semuanya berbasis data. Lancar, sehingga berjalan sesuai dengan harapan.

Nah, tentunya itu kan tidak dapat membatasi apabila developer memperoleh calon pembeli yang di luar MBR nih, di luar pasar BRI nih, dimana cashflow-nya tidak dikuasai. Nah, itu kan juga akan mengancam kualitas dari penyaluran FLPP, kelancaran pembayaran maksud saya. Nah, kira-kira menurut Pak CoK, bagaimana BRI bisa menjaga kualitas kredit dan resiko atau NPL pada pembiayaan KPR-FLPP ini, Pak? Baik, jadi setiap penyaluran kredit pasti juga ada resikonya, Pak ya.

Ya, pasti itu. Jadi, khususnya kami untuk penyalur mitigasi resiko terhadap pembiayaan KPR-FLPP ini, Pak, dari resiko NPL-nya itu pertama, kami melakukan seleksi ketat, Pak, terhadap developer kami yang kerjasama. Kami memastikan bahwa developer tersebut memang layak secara bisnis, memiliki kesehatan keuangan, pengalaman dalam pembangunan rumah sekribi, serta memenuhi semua ketentuan yang terkait pengembangan FLPP, Pak.

Hal ini memastikan unit itu tersedia sesuai dengan standar dan mengurangi resiko proyek yang bermasalah. Kedua, kami memverifikasi secara ketat, Pak, calon debitor, yaitu memastikan bahwa penerima FLPP ini benar-benar memiliki NBR atau masyarakat berpenghasilan rendah, belum pernah menerima subsidi perumahan, serta memiliki penghasilan yang jelas, serta dapat dipertanggungjawabkan untuk mendukung kemampuan bayarnya, Pak. Selanjutnya, kami menerapkan proses analisa kredit yang prudent, termasuk validasi dokumen, survei lapangan, serta pemerintahan, pendidikan brispot untuk memastikan akurasi data dan memperkuat penilai kemampuan bayar dari debitor, Pak.

Itu sih, Pak, mitigasi kami, Pak. Cukup ketat juga ya seleksinya dari awal, kerjasamanya, pemilihan mitra ini sudah tentunya dilakukan seleksi dengan sangat ketat. Lalu dari pihak end-user atau para pembeli atau penerima manfaat dari fasilitas ini juga, selain punya kemampuan yang memenuhi standar, juga diharapkan memenuhi ketetapan yang ditetapkan oleh pemerintah ya, Pak Jok? Betul, Pak.

Oke, pertanyaan terakhir nih, kira-kira menurut yang Pak Cok lakukan, inovasi apa yang saat ini dikembangkan BRI untuk memperluas akses pembiayaan rumah subsidi di masa depan? Baik, jadi gini Pak, kami juga memiliki inovasi untuk

pengembangan pembiayaan rumah subsidi di masa depan, Pak. Jadi inovasi BRI untuk memperluas akses pembiayaan rumah subsidi ke depan, antara lain adalah, kami melakukan keterlibatan aktif dalam proses pemasaran proyek perumahan subsidi yang dimiliki oleh developer. BRI juga melakukan joint marketing, Pak, bersama developer kepada perusahaan atau instansi yang memiliki ketetapan dengan BRI, khususnya yang karakteristiknya karyawan memenuhi ketetapan sebagai MBR. Melalui skema ini, BRI dan developer secara langsung memperkenalkan proyek perumahan kepada calon debitur potensial dan melakukan sosialisasi terhadap program FLPP, serta kami juga memberikan pendampingan aksesasi pada saat pengajuan KPRS. Model pemasaran terintegrasi ini, Pak, kami harapkan mampu meningkatkan awareness, memperluas jangkauan calon debitur MBR, serta mempercepat proses pembiayaan untuk KPR subsidi-nya. Selain itu, kami juga, strategi ini menjadi salah satu upaya BRI untuk mendorong perluasan akses kumuh layak, memastikan pipeline KPR subsidi tetap kuat, untuk meningkatkan realisasi penyaluran FLPP secara lebih efektif.

Demikian, Pak, kurang lebihnya. Cukup mantap nih upaya-upaya yang baik disiapkan dalam mengoptimalkan penyaluran FLPP dan mendukung program 3 Juta Rumah. Kita doakan nih, semoga Pak Cok bersama tim bisa lebih optimal lagi ke depan dalam menyukseskan program pemerintah.

Kami rasa cukup, Pak Cok. Terima kasih untuk waktunya. Kita akhiri ya.

Selamat siang.

Rekaman wawancara Tim Member Mortgage Department an. Dewa Gede Maha Putra

Baik, bisa kita mulai, Bli? Siap, kita mulai. Pertanyaan yang pertama, bagaimana strategi BRI dalam mempercepat penyaluran FLPP di Provinsi Bali? Bagaimana strategi BRI untuk mempercepat penyaluran FLPP di Provinsi Bali? Yang pertama, kami membangun serta memperkuat bersama dengan mitra developer Rumah Subsidi guna memastikan ketersediaan unit mempercepat proses pemasaran serta mempersilasi developer dengan fasilitas kredit usaha, yaitu program KPP dalam mendukung perluasan dan ekspansi usaha dari developer tersebut, sehingga rumah-

rumah yang akan diberikan subsidi tersebut sudah ready stock. Jadi tidak ada kendala lagi saat pengajuan.

Selanjutnya itu, karena di Bali ini ada tiga wilayah di mana potensi FLPP itu banyak, yaitu Singaraja, Negara, dan Tabanan. Jadi kami mengolokasikan, memaksimalkan negara memasar di wilayah-wilayah tersebut, sehingga proses percepatan realisasi KPR Subsidi dapat berjalan lebih optimal. Lalu Bli, untuk mendukung pelaksanaan akselerasi pembiayaan FLPP, program internal apa dan kebijakan apa yang sudah dilakukan oleh BRI khususnya Region 17 di Denpasar? Untuk mempercepat kebijakan dan mendukung pelaksanaan program akselerasi pembiayaan FLPP, kami mempercepat di SLA putusan KPR-S tersebut, yakni penyederhanaan dan percepat proses analisa, yaitu dengan cara bisa menggunakan, dan ada aplikasi BRISpot sekarang.

Aplikasi BRISpot itu kan bisa real time, di input langsung saat di OTS, langsung pengimputan itu bisa dilakukan di tempat, jadinya itu akan mempercepat proses pembiayaan FLPP. Baik, selanjutnya bagaimana BRI memanfaatkan digitalisasi dalam hal ini yang tadi Bli Odeh sudah sebutkan, sistem BRISpot dan juga sistem SiKASEP untuk mempercepat proses pembiayaan rumah subsidi? Saya jelaskan lebih lanjut, proses FLPP melalui BRISpot itu mempercepat itu karena saat survei input data, verifikasi dan analisa kredit dilakukan secara real time di lapangan, sehingga SLA atau putusan kredit itu akan menjadi lebih cepat dan efisiensi. Yang kedua, mempermudah monitoring dan pengolahan pipeline KPR-Subsidi oleh tenaga pemasar dan unit kerja melalui sistem digitalisasi yang terintegrasi.

Selanjutnya, mempercepat verifikasi kelayakan dan kesediaan unit rumah subsidi melalui SiKASEP yang terhubung langsung dengan BP Tapera, sehingga validasi data debitur lebih akurat dan risiko duplikasi dapat diminimalisir. Baik, selanjutnya, faktor apa saja yang paling mendukung keberhasilan BRI dalam menyalurkan KPR-FLPP di Bali? Yang pertama, itu dukungan dari pemerintah, khususnya melalui penyediaan aplikasi dan sistem digitalisasi yang memudahkan proses monitoring, verifikasi kelayakan, serta pengawasan penyaluran FLPP yaitu melalui SiKASEP, SIAKI, dan SIRENG. Yang kedua, kepercayaan developer penyedia FLPP kepada

BRI yang bersedia bekerjasama dan berkolaborasi serta menyediakan hunian yang sesuai dengan ketentuannya program subsidi.

Yang ketiga, kualitas sumber daya BRI meliputi pengampatan digitalisasi melalui BRIsport untuk mempercepat proses kredit serta dukungan tenaga marketing yang kompeten dalam melakukan pemasaran dan mendampingi debitur. Hal-hal yang paling mendukung keberhasilan dalam penyaluran KPR-FLPP. Selanjutnya, kira-kira apa yang paling menghambat atau hal-hal apa yang menghambat penyaluran pembayaran FLPP tersebut? Hambatan yang paling sering dihadapi dalam penyaluran KPR-FLPP adalah proses verifikasi nasabah yang harus dilakukan secara lebih ketat untuk memastikan calon debitur benar-benar memenuhi kriteria masyarakat berpenghasilan rendah, MBR.

Verifikasi ketat ini sering membutuhkan waktu yang lebih panjang karena harus memastikan keakuratan data penghasilan, kepatuhan terhadap batasan MBR, keabsahan dokumen pendukung serta kepastian bahwa nasabah belum pernah menerima subsidi perumahan sebelumnya. Itu dilakukan dengan cara kunjungan langsung ke kepala desa, dinas yang bersangkutan yang mengeluarkan surat belum memiliki rumah. Baik, ini masih berkaitan dengan pertanyaan sebelumnya.

Lalu kira-kira bagaimana strategi BRI dalam menghadapi debitur dari sektor informal yang sulit memenuhi persyaratan administratif tersebut? Pertama, pendampingan intensif oleh tenaga marketing atau RM untuk membantu calon debitur menyiapkan dokumen, misalnya itu memberikan syarat-syarat FLPP seperti apa, nanti kita bantu untuk memastikan apakah benar orang tersebut berhak mendapatkan program MBR. Yang kedua, melakukan asesmen penghasilan secara lebih komprehensif, termasuk melalui observasi usaha, pola pemasukan, harian atau bulanan, serta bukti aktivitas usaha yang dilapangan. Yang ketiga, mengoptimalkan penggunaan BRIsport untuk mempermudah pencatatan data, survei lapangan, dan analisis kemampuan bayar secara real-time, sehingga validasi calon debitur informal menjadi lebih cepat dan akurat.

Yang keempat, mengoptimalkan database BRI bagi nasabah existing dengan melihat riwayat transaksi tabungan, mutasi rekening, serta cash flow sebagai dasar penilaian kemampuan bayar bagi debitur yang tidak memiliki slip gaji formal. Baik,

selanjutnya, terkait dengan percepatan penyaluran FLPP, itu pasti tentunya terdapat kolaborasi antara pemerintah BP Taperah, pengembang, dan juga pihak BRI sebagai bank. Mungkin bisa dideskripsikan, terkait dengan kolaborasi BRI dengan pihak-pihak pemerintah BP Taperah, dan juga pengembang dalam penyaluran FLPP tersebut.

Kolaborasi BRI dengan BP Taperah. Kolaborasi ini sangat membantu percepatan penyaluran FLPP, melalui integrasi sistem digital seperti SIKASEP yang memudahkan verifikasi MBR, monitoring progres, serta memastikan penyaluran subsidi sesuai dengan regulasi. Dukungan ini membuat proses pengecekan, kelayakan, dan validasi data calon debitur lebih cepat, akurat, dan minim duplikasi. Kerjasama dengan developer juga menjadi faktor penting, karena memastikan ketersediaan unit rumah, subsidi yang memenuhi ketentuan, serta mempercepat proses pemasaran dan akad kredit. Developer turut membantu menyiapkan dokumen awal, maksudnya itu memberikan informasi ke debitur dokumen-dokumen apa yang harus disertakan, karena kan tidak semua debitur itu mengerti bagaimana syarat-syarat kredit di bank itu seperti apa, dan memberikan referral KPR subsidi ke BRI, sehingga tahap pengajuan dapat diproses lebih cepat dan sejalan dengan kesiapan proyek perumahan. Selain itu, keterlibatan pemerintah daerah berperan dalam memperkuat sosialisasi program FLPP, dan mendukung kelancaran perizinan, serta penyiapan kawasan perumahan.

Koordinasi yang baik dengan Pemda membantu memastikan program perjalanan terarah tepat sasaran, sehingga mempercepat penyaluran FLPP di daerah, termasuk di Bali, dapat dicapai secara optimal. Apakah terdapat perubahan sistem kerja setelah peralihan pengelolaan FLPP dari PDPPP ke BP Taperah? Ya, terdapat beberapa perubahan sistem kerja dalam pengelolaan FLPP beralih dari PDPPP ke BP Taperah. Perubahan utama terlihat pada penggunaan dan integrasi sistem digital, di mana proses verifikasi kelayakan MBR kini terpusat melalui platform BP Taperah, seperti Sikasep dan Sikumbang.

Hal ini membuat proses pengecekan data, pengerjasi subsidi, dan monitoring penyaluran lebih terstruktur serta mengikuti standar baru yang ditetapkan oleh BP Taperah. Selain itu, BP Taperah memperkuat mekanisme pengawasan dan ketepatan

sasaran penerima subsidi, sehingga bank penyalur, termasuk BRI, perlu menyesuaikan alur kerja internal agar sesuai dengan ketentuan baru, termasuk standar verifikasi dokumen, pelaporan real-time, dan kepatuhan administrasi yang lebih ketat. Perubahan ini juga mendorong bank untuk meningkatkan koordinasi dengan developer dan pemerintah daerah, karena seluruh proses harus sesuai dengan sistem dan regulasi BP Tapera yang lebih terintegrasi dan berbasis data.

Baik, di BRI sendiri bagaimana strategi dalam menjaga kualitas kredit dan risiko pada pembayaran KPR FLPP? Yang pertama yang kami lakukan disini adalah seleksi ketat terhadap developer yang bekerja sama, dengan memastikan bahwa developer tersebut layak secara bisnis memiliki kesehatan keuangan yang baik, berpengalaman dalam pembangunan rumah subsidi, serta memenuhi seluruh ketentuan sebagaimana pengembangan FLPP, hal ini memastikan ketersediaan unit yang sesuai standar dan mengurangi risiko proyek bermasalah. Yang kedua, verifikasi ketat terhadap calon debitur, yaitu memastikan bahwa penerima FLPP benar-benar merupakan masyarakat berpenghasilan rendah, yaitu MBR, belum pernah memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi perumahan, serta memiliki sumber penghasilan yang jelas dan dapat dipertanggungjawabkan untuk mendukung kemampuan bayar. Selain itu, kami juga melakukan cross-check minimal satu tahun sekali setelah debitur itu realisasi, untuk memastikan apakah rumah tersebut dihuni atau dijual ke orang lain.

Oke, berarti selain verifikasi debitur, juga ada verifikasi ketat terhadap developer dan juga terkait dengan review penyelesaian dari developer tersebut. Untuk menutup sesi wawancara kita pada saat ini, terakhir pertanyaan dari saya. Inovasi apa yang sedang dikembangkan BRI untuk memperluas akses pembiayaan rumah subsidi di masa depan? Inovasi BRI untuk memperluas akses pembiayaan rumah subsidi ke depannya antara lain adalah keterlibatan aktif BRI dalam proses pemasaran proyek perumahan subsidi milik developer.

BRI melakukan joint marketing bersama developer pada perusahaan atau instansi yang bersama dengan BRI, khususnya yang karakteristiknya karyawannya memenuhi ketentuan sebagai MBR. Melalui skema ini, BRI dan developer secara langsung memperkenalkan proyek perumahan kepada calon debitur potensial,

melakukan sosialisasi program FLPP, serta memberikan pendampingan administrasi pengajuan KPRS model pemasaran terintegrasi. Diharapkan mampu meningkatkan awareness, memperluas jangkauan calon debitur MBR, serta mempercepat proses pembiayaan.

Selain itu, strategi ini menjadi salah satu upaya BRI untuk mendorong perluasan akses hunian layak, memastikan pipeline KPR subsidi tetap kuat, dan meningkatkan realisasi penyeluruhan FLPP secara lebih efektif dan terarah. Baik, terimakasih untuk waktunya. Ya, terimakasih mbak.

Rekaman wawancara I Gusti Ngurah Ari Gunarsa Kabid perumahan PUPR

Baik, selamat siang Bapak. Selamat siang. Izin kami dari BRI ingin menanyakan beberapa pertanyaan, Pak, terkait untuk wawancara untuk pemerintah daerah.

Di sini dengan Dinas PUPR khususnya, ini mungkin pertanyaannya berhubungan dengan program pemerintah rumah subsidi, Pak, mungkin nanti yang mungkin berkaitan dengan bidang kerjanya Bapak, mungkin akan meminta bantuan tanggapan atau pertandangan Bapak. Oke mungkin pertanyaan pertama, bagaimana kebijakan pemerintah daerah dalam mendukung penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan berpendapat? Baik, terima kasih. Jadi, sesuai dengan arahan pusat tentunya ya, karena kita pemerintah daerah kan pasti renuntannya mengikuti kebijakan pusat.

Jadi apapun program pemerintah pusat, seperti di awal pemerintahan Pak Presiden, terkait program 3 juta rumah, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah tentunya, itu kewajiban kita wajib mendukung. Dari sisi kita, pemerintah daerah, khususnya di jurnal kita, jurnalis BUP atau GKP, karena kewenangan salah satu yang kami tahu itu adalah di ranah persetujuan bangunan gedung misalnya, PBG atau SLF. Jadi kewajiban kita, karena yang sudah jelas arahan dari pusat itu adalah menggratiskan biaya persetujuan bangunan gedung, itu yang kita dorong, sekarang kita di Pemerintah juga sudah memiliki peranturan terkait mengenolkan atau menggratiskan biaya untuk persetujuan bangunan gedung.

Otomatis untuk biaya retribusinya juga otomatis itu sudah kita nolongkan. Itu akan lebih mempercepat pada untuk program mendukung penyediaan rumah untuk

masyarakat berpenghasilan rendah dan mendukung program kebiasaan. Jadi berhubungan dengan dukungan konkrit dari PEMDA ya Pak, terhadap pelaksanaan program FLPP itu sendiri, sebenarnya satu-satunya terkait perizinan ya Pak, otomatis mendukung itu ya.

Termasuk juga ini pertanyaan yang berikutnya juga sudah terjawab sebenarnya, pemerintah daerah memberikan kemudahan perizinan untuk PBG, IMB, bagi proyek rumah subsidi, karena memang satu dari sisi proses, juga dari sisi biaya. Sangat nyambung ini. Yang berikutnya Pak, bagaimana pengalaman Bapak mungkin koordinasi antara PEMDA dengan BRI atau BP Tapera dan juga mungkin pengembang dalam penolongan rumah FLPP? Selama ini untuk koordinasi, pengalaman kami kemarin lebih banyak di fasilitasi lepusat mungkin lewat-lewat kegiatan-kegiatan seminar, kegiatan-kegiatan terkait sosialisasi program kegiatan rumah, otomatis di dalamnya sosialisasi, mempercepat proses PBG juga Pak.

Jadi di sana sudah dikoordinasikan dengan pengembang juga, bahwasannya program ini memang gratis dan didorong untuk kecepatan, untuk khususnya bagi masyarakat-masyarakat rendah untuk mendukung program kegiatan rumah. Jadi ini saling berkaitan antara satu instansi dengan instansi terkait, sehingga ada harapannya apa yang menjadi program pusat benar-benar kita dukung. Apakah selama ini Pak, ada kendala dari sisi biolokasi atau misalnya ada regulasi yang tumpang tindih Pak terkait hal-hal yang bisa memperlambat proses pelaksanaan FLPP sendiri? Kalau terkait pelaksanaan FLPP, kami kira sih selama ini belum kita ketemu ya amatannya-amatannya, karena sudah jelas si regulasinya bahwa di daerah, pekerjaan daerah harus satu kata dengan sisi birokrasi untuk mempercepat proses.

Seperti yang tadi sampaikan juga ya Pak, tadi kan Bapak sudah bilang terkait sosialisasi kemasyarakat, terkait peran Pemda sendiri untuk mensosialisasikan program FLPP kepada masyarakat cara menerima manfaat, berarti selingkuhan penyeluhan, sosialisasi, khususnya di Bapak mungkin di sisi perizinan ya Pak? Perizinan. Jadi sosialisasikan terkait mudah-mudahan, dan juga mudah dan murah ya, karena sudah tidak ada biaya kan Pak? Betul, betul. Pernah selama ini kami

melakukan sosialisasi di antaranya melihat videotron, di antaranya ada banner-banner, di antaranya ada setipasan.

Jadi sosialisasi visual ya Pak? Jadi masyarakat juga bisa melihat langsung ya? Betul, betul. Oke, selanjutnya Pak, menurut Bapak apakah target nasional yang program 3 juta rumah itu secara realistis dapat dicapai di Bali Pak? Melihat keterbatasan lahan dan juga harga tanah yang sekarang sudah mulai tinggi. Kalau menurut kami sendiri, kami yakin ya, akan bisa diselesaikan ya, karena ini programnya kan bagus ya, karena dibandingkan dengan negara kita, negara tangga kita, dimana kondisi terhadap rumahnya kondisi terhadap apalagi untuk masyarakat Saya kira kami yakin, karena pemerintah pusat juga concern, sehingga kita pun di pemerintah daerah kita harus mendukung. Karena juga sejatinya, kita juga terdapat beberapa titik, bahkan ribuan masyarakat yang belum memiliki rumah layak huni Pak. Harapan kita dengan program ini juga adanya memperkuat dan menyediakan dimana masyarakat kita segera mewujudkan rumah yang layak huni, memiliki rumah yang layak untuk tempat tiba.

Apakah selama ini, apakah ada bentuk kerjasama dengan asosiasi ataupun pengembang antara dinas PUPR juga dengan asosiasi yang sudah berjalan saat ini? Selama ini kami yang mati dari proses awal untuk program pengembangan perumahan yang kami yang mati kerjasama kita di awal proses sebetulnya dari perizinan praktisip perizinan untuk proses persetujuan pembangunan gedung atau setidaknya layak fungsi disana kita peran disana, gimana kita berupaya mempercepat proses. Karena yang jelas sudah distribusikan nol. Kemudian di akhir pengembangan perumahan, kita mempunyai kewajiban juga terhadap serah serima fasum-fasosnya.

Karena fasum fasos itu sudah sebenarnya secara di awal pemecahan mereka sudah melepaskan ke negara. Jadi itu yang kita wajib kita ambil alih. Melegalkan status pasok-pasoknya dicatatkan di aset kita di pemerintah daerah

Dan kemudian untuk kedepannya kita yang berkewajiban untuk pemeliharaan untuk berkelanjutan. Berarti kalau terkait tentang kebijakan yang Bapak mungkin bisa rekomendasikan untuk memperkuat penyaluran FLPP berjalan lebih efektif di daerah itu mungkin salah satunya seperti tadi ya Pak, biayanya. Dan juga koordinasi

dengan pihak asosiasi pengembangnya Bapak supaya nanti penyalurannya bisa lebih efektif dan masyarakat yang menjadi sasaran juga bisa terinformasi ya.

Apalagi sekarang diberikan kemudahan-kemudahan ya Pak. Kami juga Pak di Dinas itu ada kelompok kerja itu melibatkan masyarakat juga ada lembaga dan juga asosiasi perumahan Pak. Kadang-kadang kita ada kebijakan apa, keperluan pendah apa pasti kita libatkan kita.

Kita ajak ngobrol terkait kebijakan ini apa gimana, apa pas nanti. Kami kalau tidak memiliki koordinasi seperti itu praktiknya akan sulit Pak. Kita miliki aturan legalitas tapi melaksanakan sulit.

Jadi itu kita ngedorong. Tetap kita libatkan. Kebijakan terutama perumahan juga.

Kita libatkan masyarakat, asosiasi asosiasi real estate. Baik Pak. Terima kasih banyak ya Pak.

Ya sama-sama Pak. Terima kasih.

Rekaman wawancara Penerima FLPP an. Ni Komang Tyas Kris.

Selamat pagi Ibu Tyas, terima kasih atas waktunya. Hari ini saya akan melakukan beberapa macam pertanyaan sebagai Ibu sebagai resumer wawancara. Yang pertama, bagaimana Anda mengetahui informasi tentang program rumah subsidi FLPP dari BRI? Kalau saya itu tahu rumah subsidi dari waktu itu buka Instagram Pak, muncul di info dan pasar.

Ternyata pihak developer yang saya beli rumah itu ingin iklanin di info dan pasar. Jadi saya tahu bahwa ada rumah subsidi di Tabanan. Dan langsung diajukan di BRI ya? Betul.

Apakah proses pengajuan KPR FLPP mudah dipahami dan dijalankan? Untuk saat saya pengajuan KPR sangat mudah dipahamin sih Pak sejauh ini. Bagaimana pengalaman Ibu dalam berurusan dengan pihak bank selama proses pengajuan hingga akar kredit? Secara administrasi gampang ya Pak. Pertama tidak dipersulit, kemudian diarahin apa saja yang saya harus butuhkan.

Apakah Ibu merasa terbantu dengan bunga tetap sama 5% dengan tenor maksimal 20 tahun yang ditawarkan program ini? Sangat sih Pak, sangat terbantu apalagi ini

kan bunganya 5% per tahun. Saya bisa sisihkan dari gaji saya sekian dan ternyata cicilannya hanya 5% per tahun dan itu flat. Itu sangat membantu untuk saya.

Berapa angsurannya Ibu? Kalau saya nyari 15 tahun itu Rp1.262.000 Pak. Berarti aman Ibu ya? Bagaimana kualitas rumah subsidi yang Ibu tempati sekarang? Aman sih Pak untuk secara fisik dan lingkungan itu sangat aman. Tidak ada kendala seperti apa sih, tidak ada gimana-gimana.

Berarti untuk pasum sudah Ibu ya? Sudah. Rumah ini yang Ibu beli ini digunakan sendiri Ibu? Iya Pak, kebetulan tempat tinggal utama saya. Saya kan kebetulan tinggal di kampung jadi cukup membantu punya rumah di kota.

Kampungnya dimana Ibu? Saya dari Marga Pak, Marga Tabanan. Oh iya. Selama proses pengajuan ini ada kendala enggak Ibu? Untuk kendala sih tidak ada Pak.

Seperti dokumen, penghasilan untuk komunikasi dengan bank atau pengembang? Aman sih Pak, tidak ada kendala. Secara baik itu developer dan bank sangat membantu dan mengarahkan untuk administrasi apa saja dokumen yang harus diperlukan. Berapa lama waktu pengajuan Ibu dari awal pengajuan sampai dengan realisasi? Tidak sampai 14 hari lah Pak.

Paling dari saya tanda jadi terus saya disuruh kumpulin satu minggu berkas, habis itu diproses oleh bank, terus untuk nunggu keputusan asisi dan tidaknya itu satu minggu atau dua mingguan. Nah dari program ini apakah membantu kesetaraan keluarga Ibu? Kalau iya, seperti apa itu? Sangat terbantu ya Pak, untuk kita lihat dari penghasilan sekarang itu kan ada minimal penghasilannya. Karena dari saya lihat untuk secara pribadi itu bisa membayar cicilan yang tidak berat, saya bisa untuk gaya hidup juga, jadi tidak memberatkan bagi saya.

Apa harapan Ibu dengan program FLPP di masa depan? Saya harap program FLPP itu tetap ada ya Pak, sangat membantu terutama bagi warga-warga yang tidak punya rumah seperti saya. Nah saran Ibu untuk pemerintah dan bank agar program ini lebih mudah diakses, masyarakat lain gimana? Tidak ada sih Pak, mungkin untuk bank atau yang lainnya, banyak warga yang mungkin kurang paham untuk dokumen-dokumen itu, diperjelas lagi dan dibantu lagi, itu saja. Oke, terima kasih Ibu Tiaz.

Sama-sama.

Rekaman wawancara penerima FLPP an. Agung Komang BAF

Selamat pagi, Pak Agung Komang. Terima kasih atas waktunya. Kita dari BRI mau melakukan sedikit wawancara mengenai proses perumahan FLPP.

Pak Agung, bagaimana Pak Agung mengetahui informasi tentang program rumah subsidi FLPP dari BRI? Untuk informasi yang saya dapatkan itu dari saudara saya. Saudara pertama, saudara dari istri saya. Dia menginformasikan untuk yang tahap pertama sudah penuh.

Untuk tahap yang ketiga, ketika dia baru buka dia langsung informasikan kepada saya. Apakah proses pengajuan KPR FLPP mudah dipahami dan dijalankan? Untuk prosesnya tidak terlalu sulit, kalau menurut saya termasuk gampang. Berapa lama proses dari awal pengumpulan data sampai dengan akhirnya? Proses pengumpulan dari pengumpulan data itu sekitar kurang lebih satu bulanan.

Karena itu sambil kerja juga. Berarti ada beberapa data yang belum lengkap. Apakah Pak Agung merasa terbantu dengan bunga yang tetap 5% dan tenor maksimal 20 tahun yang ditawarkan program ini? Sangat terbantu bagi saya, karena kan itu sangat kecil bunganya.

Jadinya bisa dari bulanannya, pembayaran dari bulanan. Berapa ini kurang lebih angsuran Pak Agung? Kurang lebih Rp1.100.000 Rp1.100.000 ya? 20 tahun berarti Pak Agung? Bagaimana kualitas rumah subsidi yang Pak Agung tempati? Kalau kualitasnya, kondisi lingkungannya bagus. Jauh dari banjir, termasuk di sini.

Tapi rumahnya sih agak kurang. Ada yang bocor? Ada yang bocor soalnya. Tapi sudah diperbaiki? Sudah diperbaiki.

Rumah ini Pak Agung tempati sendiri ya? Ya, saya tempati sendiri sama keluarga kecil saya. Ada kendala utama yang Pak Agung hadapi selama proses pembelian rumah? Kendalanya? Seperti dokumen tadi. Lengkap kan ya? Lengkap, sudah beres.

Tidak ada kendala sama sekali. Komunikasi dengan pengembang dan bank? Aman. Apakah program ini membantu meningkatkan kesejahteraan keluarga Pak Agung? Memang sangat membantu.

Masalahnya kecil, hubungannya kecil. Jadi sangat terbantu. Apa harapan Pak Agung terhadap program FLPP di masa depan? Harapan saya program ini semoga bisa berjalan lebih banyak lagi.

Agar masyarakat lain bisa terbantu juga. Yang belum memiliki rumah. Ada saran Pak Agung untuk pemerintah dan bank agar program ini lebih mudah diakses? Kalau saran saya sih, iklannya biar lebih banyak.

Biar lebih gampang dilihat sama orang lain. Iklan di sosial media? Ya, sosial media. Kan banyak sekarang yang pakai sosial media.

Dari orang tua dan kalangan remaja. Sampuan selesai Pak Agung. Terima kasih atas waktunya.

Rekaman wawancara penerima FLPP an. Lukman

Pak Lukman, kami dari BRI ingin mewawancarai Bapak sebagai penerima manfaat FLPP yang dibayar oleh BRI, Pak ya? Betul, Pak. Bagaimana Bapak mengetahui informasi tentang program rumah FLPP, Pak? Dari sosial media, Pak. IG.

Dari IG ya? Apa nama IG-nya, Pak? Bumi Cempaka Asri. Apakah proses pengajuan KPR FLPP mudah dipahami dan dijalankan, Pak? Mudah, Pak. Mudah dipahami. Persyaratannya juga gampang. Bagaimana pengalaman Bapak dalam berurusan dengan pihak bank selama proses pengajuan hingga akad kredit? Cukup baik, Pak. Tidak ribet dan sangat membantu.

Kurang lebih berapa lama, Pak? Kurang lebih berkas lengkap saya kasih itu dua minggu, Pak. Berarti berkas lengkap itu Bapak impukan ke kantor pengembang, ya? Ya, betul. Pengembang.

Pengembang baru menginformasikan ke BRI, gitu? Iya, Pak. Betul. Apakah Bapak merasa terbantu dengan bunga 5% dan tenor jangkau waktu 20 tahun ini, Pak? Sangat membantu, sih.

Kalau boleh tahu, kurang lebih berapa angsurannya, Pak? Satu tiga. Satu tiga, berarti ya. Selama 15 tahun, Pak? Betul.

15 tahun. Nah, untuk rumah subsidi-nya ini yang Bapak tempatkan kondisinya seperti apa, Pak? Kualitasnya. Kualitasnya, sih, baik.

Bisa ditempatkan. Aman, Pak. Ada bocor, nggak, Pak? Untuk saat ini belum ada, sih, Pak.

Nah, rumah ini Bapak tempatkan sendiri sebagai rumah tinggal utama, Pak? Ya, sebagai rumah utama karena saya pendatang jauh. Asli mana, Pak? Medan, Sumatera Utara. Oh, dari Sumatera merantau ke Bali, berarti, Pak? Ya, betul.

Ada kendala, Pak, saat pengajuan pembelian rumah ini, Pak? Seperti dokumen atau komunikasi dengan bank? Untuk pengajuan pada waktu itu nggak ada, sih, kendala, Pak. Lancar, Pak. Berarti sudah diinformasikan dari awal apa sejarahnya, ya? Sudah.

Sudah diimpulkan persyaratan. Kita tinggal kasih persyaratan yang diminta. Dan langsung diproses, ya, Pak.

Apakah program ini membantu Bapak untuk meningkatkan kesejahteraan keluarga, Pak? Sangat membantu. Dalam bentuk apa itu, Pak? Termasuk cicilan, terus ini kan rumahnya murah juga. Jadi nggak terlalu mahal untuk kita bayar cicilan.

Apa harapan Bapak terhadap program FLPP di masa depannya, Pak? Mungkin bantuan untuk uang muka mungkin ya sama untuk unit rumahnya mungkin diperbanyak. Karena ada juga teman-teman yang mungkin lagi nyari. Ada saran, Pak, untuk pemerintah dan bank untuk program ini agar lebih mudah diakses? Untuk sarannya mungkin lebih banyak promo atau sosialisasi, sih, ya.

Biar banyak teman-teman yang belum punya rumah dapat rumah segera. Oke. Terima kasih, Pak, atas waktunya, Pak Lukman.

Terima kasih, Pak.

Rekaman wawancara penerima FLPP an. Mulyanti

Bu Yanti, bagaimana Bu Yanti mengetahui informasi tentang program rumah subsidi FLPP dari BRI? Selamat pagi Pak. Saya mengetahuinya dari teman adik saya. Apakah proses pengajuan KPR FLPP di BRI mudah dipahami? Syukur Alhamdulillah mudah.

Bagaimana pengalaman Ibu dalam berurusan dengan pihak bank selama proses pengajuan hingga akad kredit? Kurang lebih berapa lama Bu? Dari pengumpulan berkas sampai dengan akad kredit? Kurang lebih 2 minggu. Cepat sih Pak. Ibu

merasa terbantu tidak dengan bunga 5% dan jangka waktu yang 20 tahun ini? Ya Alhamdulillah sangat terbantu karena saya sudah lama tinggal di Bali.

Cuma ngekos untuk subsidi ini saya sangat terbantu. Berapa angsurannya Bu kurang lebih formulannya? Satu tiga. Nah untuk kualitas rumah subsidi ini yang Ibu tempati bagus tidak Bu? Bagus, nyaman, bagus.

Lingkungan sudah ada ya? Jalan sudah benar Bu? Bagus ya. Untuk lingkungan juga baik. Apakah rumah ini Ibu gunakan sebagai tempat tinggal utama Bu? Ya.

Berarti Ibu dan suami tinggal di sini? Tinggal di sini ya. Ada kendala tidak yang Ibu hadapi selama proses pemulihan rumah? Tidak ada, lancar saja. Berarti dari dokumen dan komunikasi dengan pihak bank atau pengembang lancar Bu? Lancar, syukur Alhamdulillah lancar.

Apakah program ini membantu meningkatkan kesejahteraan keluarga Ibu? Ya sangat, sangat, sangat, sangat. Ada harapan tidak Bu untuk program FLPP ini di masa depan? Harapannya mungkin dikembangkan lagi di tambahan sini ya, karena adik saya juga belum dapat. Untuk saran untuk pemerintah dan bank agar program ini lebih mudah diakses? Sarannya... Apa ya sarannya? Mungkin di sosial media lebih di... Oh ya, lebih di... Banyak sih yang belum tahu juga kan, ini saya juga nggak tahu.

Apa namanya dulu kalau nggak dikasih tahu sama teman mungkin lebih di sosial media lagi gitu. Siap Bu, terima kasih atas waktunya Bu Nge. Nge, terima kasih.

Rekaman wawancara RM KPR BRI an. Titi

Selamat pagi Ibu Titi, jadi di siang ini saya minta waktunya sebentar untuk melakukan wawancara terkait penggalian informasi terkait strategi, kebijakan, dan inovasi di BR ini khususnya karena Ibu Titi sebagai RM KPR ya, untuk mempercepat penyaluran pembiayaan FLPP di provinsi Bali, khususnya di Tamanan ya? Iya, betul Oke, pertanyaan pertama, bagaimana strategi BRI ini dalam mempercepat penggalian FLPP di provinsi Bali menurut pendapat Ibu Titi? Kalau untuk strategi dalam mempercepat penyaluran itu yang pertama kita melaksanakan akad masal untuk mempercepat penyaluran realisasi KPRS, jadi berbarengan ya Pak Yang kedua, membangun dan memperkuat kerjasama mitra kerja seperti

dengan developer perumahan subsidi untuk memastikan ketersediaan unit, mempercepat proses pemasaran, kita memfasilitasi developer dengan kredit usaha program KPP dalam mendukung perluasan dan ekspansi usahanya Yang ketiga, mengalokasikan tenaga marketing di wilayah Tabanan khususnya sebagai daerah potensial untuk penyaluran kredit subsidi sehingga proses percepatan realisasi KPR dapat berjalan lebih optimal Oke, lalu kalau dari Tabanan sendiri, apakah ada kebijakan atau program internal yang mendukung pelaksanaan akselerasi pembiayaan dari FLPP di sini? Kalau untuk program itu adanya reward raising disburse untuk developer ya Pak jadi kompetisi untuk developer dalam penyaluran kredit subsidi Yang selain itu, kita juga mempercepat proses untuk putusan KPRnya yang biasanya mungkin normal untuk komersil lebih lama, subsidi kita tingkatkan kurang lebih 3 hari kita bisa Pak Bagaimana BRI khususnya di Tabanan sendiri memanfaatkan digitalisasi baik itu mungkin Brispot ataupun Sikasep untuk mempercepat proses pembiayaan rumah subsidi? Kalau untuk digitalisasi Blispot dan Sikasep, ini mempercepat proses pengajuan dan analisis KPR itu melalui Brispot karena survei, input data, verifikasi dan analisis kredit bisa dilakukan secara real time di lapangan sehingga untuk standar layanan menjadi lebih cepat dan lebih efisien Yang kedua, mempermudah monitoring dan pengelolaan pipeline KPR subsidi oleh kami tenaga marketing dan untuk unit kerja melalui sistem digital yang terintegrasi Yang ketiga, mempercepat verifikasi kelayakan dan ketersediaan unit rumah subsidi melalui sistem Sikasep yang terhubung langsung dengan BP Tapera sehingga validasi data debitur lebih akurat dan risiko duplikat dapat diminimalkan Kalau faktor apa saja yang paling mendukung keberhasilan BRI khususnya di Tabanan dalam menyalurkan KPR dan KPP? Kalau untuk faktor pendukung itu mungkin yang pertama dari sisi pemerintah itu khususnya melalui penyediaan aplikasi dan sistem digital yang memudahkan proses monitoring, verifikasi kelayakan serta pengawasan penyaluran FLPP yaitu Sikasep, Sikaki dan Sireng Yang kedua, dari developer penyedia FLPP kepada BRI yang bersedia bekerja sama dan berkolaborasi serta menyediakan hunian yang sesuai dengan ketentuan program subsidi dari pemerintah Yang ketiga, sumber daya dari BRI dimana meliputi pemanfaatan digitalisasi melalui Brispot untuk mempercepat proses kredit dalam

melakukan pemasaran dan penampungan debitur Selanjutnya, hambatan apa yang paling sering dihadapi dalam penyaluran daya FLPP di Bali khususnya di Tabanan? Kalau untuk hambatan yang paling sering kita hadapi sih dalam penyaluran FLPP di Bali itu seperti proses verifikasi nasabah yang harus dilakukan secara lebih ketat untuk memastikan debitur benar-benar memenuhi kriteria masyarakat berpenghasilan rendah atau MBR yang biasa kita sebutkan Verifikasi yang ketat ini sering memerlukan waktu lebih panjang karena harus memastikan keakuratan data penghasilan, kepatuhan terhadap batasan MBR keabsahan dokumen pendukung serta kepastian bahwa nasabah memang belum pernah menerima subsidi perumahan sebelumnya Selanjutnya kan dalam pelayanan nasabah FLPP kan ada debitur yang mungkin dari sektor informal sulit untuk memenuhi persyaratan administratif apakah strategi dari mbak Titi sendiri atau berarti di sini itu seperti apa? Kalau dari kita sih pendampingan RM seperti kami untuk membantu calon nasabah menyiapkan dokumen, jadi kita cek dokumen-dokumennya apa saja yang belum mereka lengkapi nanti kita selalu follow up berkala Yang kedua melakukan asesmen penghasilan secara lebih komparatif termasuk melalui observasi usaha, pola pemasukan baik itu harian ataupun bulanan serta bukti aktivitas usaha di lapangan Selanjutnya sejauh mana kolaborasi antara BRI, BP TAPER, pengembang dan juga pemerintah daerah dalam mempercepat proses penyaluran FLPP? Baik kalau untuk kolaborasi BRI dengan BP TAPER sangat membantu Pak untuk percepatan penyaluran FLPP melalui integrasi sistem digital seperti Sikaset dan memudahkan verifikasi MBR monitoring flpp serta memastikan penyaluran subsidi sesuai dengan regulasi Kerjasama dengan developer juga menjadi faktor penting karena memastikan kesediaan unit, rumah yang memenuhi ketentuan serta mempercepat proses pemasaran akad kredit Selain itu developer juga turut membantu menyiapkan dokumen awal untuk diberikan kepada kita BRI Pak Jadi dari developer sudah menyaring berkas-berkasnya seperti itu Selain itu untuk pemerintah daerah juga sangat berperan Pak dalam sosialisasi program FLPP, mendukung kelancaran perizinan serta menyiapkan kawasan perumahan yang sekiranya bisa dibangun untuk subsidi Apakah terdapat perubahan sistem kerja setelah peralihan pengolahan FLPP dari BP DPP ke BP TAPER? Ya Pak, terdapat

beberapa perubahan sistem kerja setelah pengolahan FLPP beralih dari BP DPP ke BP TAPERA Perubahan utama itu terlihat pada penggunaan dan integrasi sistem digital dimana proses verifikasi kelayakan MBR ini terpusat melalui platform BP TAPERA seperti Sikaset dan Sikumbang Hal ini membuat proses pengecekan data, validasi subsidi dan monitoring penyaluran lebih terstruktur serta mengikuti standar baru yang ditetapkan oleh BP TAPERA Selain itu BP TAPERA memperkuat mekanisme pengawasan ketepatan sasaran penerima subsidi sehingga kami sebagai bank penyalur termasuk BRI perlu menyesuaikan alur kerja internal agar sesuai dengan penemuan baru termasuk standar verifikasi dokumen, pelaporan real time dan kepatuhan administrasi Perubahan ini juga mendorong bank untuk meningkatkan koordinasi dengan developer serta pemerintah daerah karena seluruh proses harus sesuai dengan sistem regulasi BP TAPERA yang lebih terintegritas dan berbasis data Bagaimana BRI bisa ditampatkan menjaga kualitas kredit dan risiko NPL pada pembiayaan KPR FLPP? Untuk menjaga risiko NPL kita melaksanakan seleksi yang sangat ketat terhadap developer yang bekerja sama dengan memastikan bahwa developer tersebut layak secara bisnis memiliki kesehatan keuangan yang baik, berpengalaman dalam pembangunan rumah subsidi serta mengenuhi seluruh ketentuan sebagai pengembang FLPP Hal ini memastikan kesediaan unit yang sesuai standar dan mengurangi risiko proyek bermasalah Untuk verifikasi ketat terhadap calon debitur juga pastinya Proses itu memastikan bahwa penerima FLPP benar-benar merupakan masyarakat berpenghasilan rendah, belum pernah menerima rumah subsidi serta memiliki sumber penghasilan yang jelas dan dapat dipertanggungjawabkan untuk mendukung kemampuan bayar nasabah Untuk proses analis kredit termasuk validasi dokumen, survei lapangan serta pemanfaatan sistem digital seperti BRISPOT untuk memastikan akurasi data dan memperkuat penilaian kemampuan bayar nasabah Untuk inovasi BRI, untuk memperluas akses pembiayaan rumah subsidi ke depan antara lain itu keterlibatan aktif BRI dalam proses pemasaran proyek perumahan subsidi milik developer, BRI melakukan joint marketing bersama developer perusahaan atau instansi yang memiliki kredit sama dengan BRI khusus yang karakteristik karyawannya memiliki ketentuan sebagai MBR seperti perusahaan dinas, penghasilannya masih memasuki standar FLPP itu

kita lakukan sosialisasi itu melalui skema ini BRI dan developer secara langsung memperkenalkan proyek perumahan kepada calon dan piktur potensial melalui sosialisasi program FLPP serta memberikan pendampingan organisasi moda pemasaran generasi dan diharapkan mampu meningkatkan dan memperluas jangkauan calon dan piktur MBR serta mempercepat proses pembiayaan

Rekaman wawancara Dept. Heat Mortgage BRI an. Rizky bachtiar

Selamat pagi Pak Rizky, gimana kabarnya? Baik Pak, baik. Pak Rizky, ini kita dari BRI, ingin menanyakan bagaimana strategi untuk menggali renovasi dari BRI untuk percepat penyeluruhan pembelian FLPP di Bali. Baik.

Kami akan mulai wawancaranya Pak ya. Baik, silahkan Mas. Yang pertama, bagaimana strategi BRI dalam mempercepat penyeluruhan FLPP di Provinsi Bali. Baik, kalau untuk strategi BRI sendiri untuk mempercepat penyeluruhan FLPP di Provinsi Bali, yang pasti kita harus memetakan dulu potensi wilayah mana yang sangat-sangat potensial untuk dilakukan pemasaran secara masif untuk FLPP atau perumahan subsidi. Karena kita dari melihat potensi tersebut, kita bisa menggali potensi-potensi yang ada di wilayah tersebut sehingga nanti akan lebih terfokus untuk penyeluruhannya. Karena memang di wilayah Bali sendiri, khususnya di BRI, hanya ada beberapa titik-titik atau wilayah yang dinilai lebih berpotensi dibandingkan dengan wilayah yang lainnya.

Karena beberapa alasan dan faktor yang membuat wilayah tersebut lebih potensial. Nah, salah satunya, salah satu strateginya selain untuk memetakan potensi, kita juga mempercepat dengan melakukan akad masal. Akad masal yang kita lakukan di wilayah-wilayah yang sudah kita tentukan supaya apa? Untuk BRI sendiri bisa terdengar sehingga masyarakat, khususnya untuk masyarakat berpenghasilan rendah juga bisa mengetahui bahwa BRI juga sebagai salah satu bank penyalur rumah subsidi.

Dan juga untuk mensukseskan program 3 juta rumah yang diinisiasi oleh pemerintah. Untuk pertanyaan kedua, apa kebijakan atau program internal yang mendukung pelaksanaan akselerasi pembayaran FLPP? Oke, baik. Jadi kalau untuk kebijakan atau program internal yang mendukung pelaksanaan untuk proses

akselerasi pembayaran rumah subsidi atau FLPP, yang pertama yang pasti dari sisi proses kita akan melakukan akselerasi atau percepatan dari bisnis proses itu sendiri. Karena untuk proses FLPP itu kan sebenarnya hanya cukup dilakukan oleh kantor cabang, tidak perlu sampai ke kantor wilayah. Sehingga kalau misalnya proses akselerasi ini kita lakukan percepatan khususnya untuk keputusan-keputusan consumer bisnis manager, dan kalau memang perlu eskalasi kita lakukan eskalasi sampai ke level pemimpin cabang. Nah yang berikutnya adalah kita juga berkolaborasi dengan developer-developer andalan kita untuk melakukan tracing untuk penyaluran FLPP atau rumah subsidi.

Sehingga nanti developer-developer ini juga top of mind untuk penyaluran KPR sendiri untuk subsidi itu bisa ada di BRI. Karena BRI juga memberikan program-program khusus untuk developer-developer rumah subsidi atau FLPP. Nah dari BRI sendiri, bagaimana BRI memanfaatkan digitalisasi seperti Brispot, Sikasep untuk mempercepat proses pembelian rumah subsidi? Oke, jadi kalau untuk proses digitalisasi ya kita memanfaatkan di sisi Brispot atau pun Sikasep itu kita juga karena memang ini prosesnya ada di kantor cabang, sehingga untuk pengajuan dan untuk analisa KPR itu sendiri nanti ke depannya kita harus mulai ketakan dari proses penginputan data, verifikasi, wawancara.

Jadi kita akan lebih mempercepat lagi SLA-nya sehingga proses-proses itu dapat dilalui dan tidak bertele-tele. Oke, jadi sehingga developer dan juga nasabah juga bisa mendapatkan putusan yang cepat, jawaban apakah proses FLPP ini bisa lanjut atau tidak. Nah selanjutnya kita juga, kita biasanya melakukan, karena saya di Kanwil, jadi memproses untuk monitoring penyaluran subsidi, jadi kami juga secara harian kita melakukan share terkait staging proses berkas rumah subsidi.

Baik itu misalnya statusnya masih ada di RM, terus statusnya ada di analisa, sampai tahap wawancara, sampai tahap di putusan kredit pun akan kita follow up, sehingga nanti proses akad atau realisasinya bisa lebih cepat. Yang pasti satu lagi adalah untuk kita mempercepat verifikasi kelayakan dan ketersediaan unit rumah melalui SiKASEP yang terhubung langsung dengan BPTAPERA, sehingga validasi data debitur juga akan lebih akurat dan risiko akan adanya duplikasi data itu dapat diminimalisir. Baik Pak.

Untuk faktor apa saja yang paling mendukung keberhasilan BRI dalam menyalurkan KPR FLPP? Oke, jadi kalau untuk faktor yang paling mendukung untuk keberhasilan BRI dalam menyalurkan FLPP, BRI seperti yang kita ketahui memang memiliki keuntungan dari sisi leads atau database nasabah. Apalagi BRI sendiri juga bergerak di sektor UMKM, di mana sektor UMKM ini sangat bersinggungan langsung dengan golongan MBR atau masyarakat berpenghasilan rendah, di mana MBR ini menjadi target utama untuk penyaluran rumah subsidi, sehingga untuk rumah subsidi sendiri, kalau untuk leads kita tidak perlu khawatir karena database atau leads kita sudah cukup kuat di segmen UMKM, sehingga keuntungan ini atau kelebihan ini yang dapat menjadi faktor yang bisa mendukung perlaksananya penyaluran FLPP ini. Selama proses penyaluran FLPP dari BRI, hambatan apa yang paling sering dihadapi dalam penyaluran FLPP di Bali? Oke, baik.

Jadi kalau untuk hambatan yang paling sering dihadapi dalam penyaluran pembiayaan FLPP di Bali, itu biasanya adalah proses kualifikasi nasabah yang harus dilakukan secara lebih ketat. Karena FLPP ini kan merupakan program pemerintah, di mana kita harus melakukan penyaluran itu tepat sasaran, apakah memang sesuai dengan kategori atau kriteria yang ditentukan oleh pemerintah, sehingga proses verifikasi itu harus benar-benar kita lakukan. Dan proses verifikasi di awal itu juga didukung dengan proses pada saat analisa.

Saat analisa itu kita cek kelayakan nasabah tersebut, lalu pada saat proses akad maupun realisasi juga kita memperlakukan sistem yang bisa mengecek apakah memang debitur tersebut memang layak atau tidak untuk diberikan rumah subsidi. Selanjutnya, bagaimana strategi BRI dalam menghadapi debitur dari sektor informal yang sulit memenuhi persyaratan administratif? Oke, jadi kalau untuk strategi kami untuk menghadapi debitur dari sektor informal, yang pertama itu yang pasti kita saat proses analisa, kita harus mendapatkan data pendukung yang lebih komprehensif untuk observasi usahanya dan pola pemasukannya untuk si calon debitur, harian maupun bulanan, serta kita melakukan kunjungan lapangan untuk mengetahui aktivitas usaha di lapangan layak atau tidak. Yang berikutnya, RM kita juga dituntut untuk melakukan pendampingan secara intensif kepada calon debitur,

sehingga debitur ini nantinya bisa menyiapkan dokumen atau memahami syarat-syarat apa saja yang diperlukan oleh BRI untuk penyaluran rumah subsidi.

Nah, yang selanjutnya adalah kita memaksimalkan penggunaan BRIspot sebagai proses digitalisasi kita di BRI untuk mempermudah pencatatan data, survei lapangan, dan juga analisa kemampuan bayar dari si calon debitur. Nah, yang tadi juga sempat disampaikan di sebelumnya bahwa kita mengoptimalkan database yang dimiliki BRI, sehingga nasabah-nasabah yang kita layani memang sudah tercatat atau tercapture data diri atau data usaha dari nasabah tersebut. Baik Pak, selanjutnya sejauh mana kolaborasi BRI dengan BP Tapera, pengembang, dan pemerintah daerah membantu mempercepat penyaluran FLPP? Oke, jadi kalau untuk kolaborasi BRI sendiri dengan BP Tapera itu untuk membantu percepatan penyaluran FLPP melalui integrasi sistem digital seperti Sikasep yang memudahkan untuk verifikasi MBR atau masyarakat berpenghasilan rendah.

Lalu juga ada monitoring progresnya, sudah sampai di tahap apa, serta memastikan penyaluran subsidi itu sesuai dengan regulasi, karena penyaluran subsidi ini sangat erat kaitannya dengan ketentuan pemerintah dan regulasi yang berjalan, sehingga kita harus sesuai dengan regulasi yang sudah ada. Dukungan ini juga membuat proses pengecekan, kelayakan, dan juga validasi data calon debitur menjadi lebih cepat, akurat, dan juga minim adanya duplikasi data dari debitur. Dan juga kita menjalin hubungan yang baik dengan developer-developer kita yang sudah kerjasama dengan BRI, sehingga memastikan bahwa ketersediaan unit, terus kesiapan unit, rumahnya memang harus sudah ready stok 100%, itu menjadi faktor penting dan juga untuk mengawal prosesnya dengan developer.

Lalu kita juga keterlibatan pemerintah daerah berperan juga dalam memperkuat sosialisasi program FPP dan mendukung kelancaran perizinan, karena kita juga membutuhkan kolaborasi dengan instansi-instansi terkait untuk memperlancar proses perizinan-perizinan, khususnya untuk penyiapan kawasan perumahan, seperti dengan pemda, untuk memastikan program berjalan terarah dan juga tepat sasaran, dan juga bisa memaksimalkan proses yang selama ini mungkin menjadi backlog untuk penyaluran subsidi. Selanjutnya, apakah terdapat perubahan sistem kerja setelah peralihan pengelolaan FLPP dari PPDPP ke BP Tapera? Oke, kalau

untuk perubahan sistem kerja, iya sedikit banyak ada sedikit perubahan sistem kerja, karena terdapat beberapa perubahan setelah pengelolaan FLPP ini beralih dari PPDPP ke BP Tapera, perubahan utama ini terlihat di penggunaan dan integrasi sistem digital, di mana proses verifikasi kelayakan ini terpusat, untuk MBR ya, ini terpusat melalui platform BP Tapera seperti Sikasep dan Sikumbang, sehingga hal ini juga membuat proses pengecekan data, validasi, dan juga monitoring lebih terstruktur serta mengikuti standar baru yang ditetapkan oleh BP Tapera. Nah, selain itu juga BP Tapera memperkuat mekanisme pengawasan dan ketepatan sasaran penerima subsidi, sehingga bank penyalur termasuk juga di BRI perlu menyesuaikan alur kerja internal, agar sesuai dengan ketentuan baru dan termasuk standar verifikasi dokumen, pelaporan yang real time dan juga kepatuhan administratif yang ketat.

Ini juga perubahannya mendorong bank untuk meningkatkan koordinasi dengan developer serta pemerintah daerah, sehingga seluruh proses harus sesuai dengan sistem dan regulasi yang berlaku dan terintegrasi berbasis data. Selanjutnya, bagaimana BRI menjaga kualitas kredit dan risiko NPL pada pembelian KPR FLPP? Oke, risiko kualitas ini memang menjadi isu ya di perumahan subsidi khususnya untuk FLPP yang pasti saat proses penyaluran kita harus benar-benar di proses analisa, kita harus seleksi ketat apakah memang debitur tersebut memang layak dan tergolong MDR dan merupakan benar debitur tersebut yang akan menempati rumah tersebut, dan juga kita harus apabila itu dari sisi mitigasi di awal dan apabila memang sudah terjadi misalnya menjaga kualitas kreditnya otomatis kita harus melakukan monitoring yang memang secara ketentuan di BRI juga harus dilakukan monitoring setelah debitur tersebut sudah realisasi di BRI, sehingga kita bisa memantau bahwa selama kredit yang berjalan di BRI masih aman dan juga masih sesuai, nasabah juga masih melakukan pembelian anuran dan kita juga menjaga hubungan baik dengan developer sehingga nanti in case ada satu dan lain hal selain debitur kita juga bisa memegang peran atau fungsi developer untuk membantu menjadi media komunikasi kita dengan nasabah. Pertanyaan terakhir Pak, inovasi apa yang sedang dikembangkan BRI untuk memperluas akses pembiayaan rumah subsidi di masa depan? Jadi kalau untuk inovasi BRI untuk

memperluas akses pembiayaan rumah subsidi ke depannya antara lain BRI terlibat aktif dalam proses pemaisaran proyek rumah subsidi milik developer, jadi kita biasanya mengadakan gathering dengan developer-developer andalan kita, joint marketing, dimana kita juga bisa mencasar perusahaan atau instansi atau lembaga yang kira-kira potensi untuk menjadi pipeline atau leads untuk realisasi nasabah subsidi.

Dan juga untuk melalui skema ini, BRI developer secara langsung memperkenalkan proyek perumahannya kepada calon-calon debitur potensial seperti debitur instansi ataupun pegawai-pegawai yang merupakan database atau baseline kita sehingga kita sendiri sudah mengetahui kita memasarkan rumah subsidi ini ke siapa. Dan itu juga menjadi upaya BRI untuk mendorong perluasan akses hunian yang layak sehingga memastikan pipeline kami di KPR itu tetap kuat karena concern-nya adalah kita membiayai memang nasabah-nasabah yang kalau bisa memang sudah ber-BRI. Jadi kami juga bisa memantau atau bisa mengenali nasabah-nasabah tersebut sehingga mitigasi risiko kedepannya bisa dapat kami atasi di abad. Baik Pak Rizky, terima kasih atas waktunya. Baik, terima kasih sama-sama.

Lampiran. Coding dan Matriks Hasil Wawancara

Matrix Strategi dan Implementasi Penyaluran FLPP di Provinsi Bali

No.	Kategori	Kode Awal	Informan	Temuan Penelitian	Interpretasi Tematik
1	Percepatan Proses	Akad massal	CBM, RM, Dept Head	Realisasi kredit dilakukan secara kolektif per proyek untuk mempercepat pencairan	Strategi operasional proaktif
2		Percepatan SLA	CBM, RM	Proses KPR subsidi diputus lebih cepat dibanding KPR komersial	Efisiensi dengan tetap menjaga prinsip kehati-hatian
3		Eskalasi keputusan di cabang	Dept Head	Keputusan kredit cukup diproses di cabang tanpa perlu ke Kanwil	Desentralisasi percepatan proses
4	Digitalisasi	BRISpot real-time	CBM, RM, Mortgage	Survei, input data, dan analisis dilakukan langsung di lapangan	Transformasi digital meningkatkan efisiensi

No.	Kategori	Kode Awal	Informan	Temuan Penelitian	Interpretasi Tematik
5		Integrasi SiKASEP	Seluruh informan BRI	Validasi MBR dan monitoring progres terhubung dengan BP Tapera	Penguatan tata kelola dan kontrol risiko
6		Monitoring pipeline harian	Dept Head	Tracking posisi berkas hingga tahap akad secara rutin	Transparansi dan pengendalian proses

Matrix Manajemen Risiko dan Selektivitas Kredit FLPP

No.	Kategori	Kode Awal	Informan	Temuan Penelitian	Interpretasi Tematik
1	Verifikasi MBR	Validasi ketat penghasilan	CBM, RM	Memastikan debitur sesuai batas penghasilan MBR	Implementasi prinsip prudential banking
2		Cek riwayat subsidi	Seluruh informan BRI	Validasi melalui SiKASEP untuk mencegah duplikasi penerima	Pencegahan moral hazard
3	Debitur Informal	Observasi usaha	RM, Dept Head	Survei langsung aktivitas usaha debitur	Pendekatan berbasis arus kas
4		Analisis mutasi rekening	RM	Menggunakan database internal BRI	Risk-based lending approach
5	Mitigasi NPL	Seleksi ketat developer	CBM	Developer harus sehat dan berpengalaman	Pengendalian risiko proyek
6		Monitoring pasca realisasi	CBM, Mortgage	Pemeriksaan hunian secara berkala	Pencegahan penyalahgunaan subsidi

Matrix Kolaborasi Multi-Stakeholder dalam Penyaluran FLPP

No.	Pemangku Kepentingan	Bentuk Kolaborasi	Informan	Temuan Penelitian	Interpretasi Tematik
1	Pemerintah Daerah (PUPR)	Penggratiskan PBG	Kabid Perumahan	Retribusi PBG dihapus untuk rumah subsidi	Dukungan kebijakan sisi supply
2		Percepatan perizinan	Kabid Perumahan	Proyek rumah subsidi diprioritaskan	Sinkronisasi pusat-daerah
3	BP Tapera	Integrasi sistem digital	Seluruh informan BRI	Proses lebih terstruktur dan terstandar	Standarisasi nasional
4	Developer	Joint marketing	CBM, RM	Promosi bersama instansi dan perusahaan	Ekspansi sisi demand

No.	Pemangku Kepentingan	Bentuk Kolaborasi	Informan	Temuan Penelitian	Interpretasi Tematik
5		Penyaringan dokumen awal	RM	Developer membantu kelengkapan administrasi	Efisiensi proses awal

Matrix Persepsi dan Dampak Sosial Penerima Manfaat FLPP

No.	Aspek	Temuan Lapangan	Informan	Interpretasi Tematik
1	Akses Informasi	Informasi diperoleh melalui media sosial dan teman	Debitur	Meningkatnya literasi digital
2	Kemudahan Proses	Waktu proses 2 minggu – 1 bulan	Debitur	Implementasi SLA efektif
3	Keterjangkauan	Bunga tetap 5% dan angsuran Rp1,1–1,3 juta	Debitur	Keterjangkauan hunian tercapai
4	Ketepatan Sasaran	Rumah dihuni sebagai tempat tinggal utama	Debitur	Subsidi tepat guna
5	Harapan	Kuota dan promosi diperbanyak	Debitur	Potensi peningkatan permintaan

Lampiran. Penyaluran KPR FLPP BRI RO tahun 2025

No	Bulan (2025)	Unit/ Debitur	Nominal (dlm juta Rp.)
1	Januari	108	19.138
2	Februari	124	21.956
3	Maret	133	23.573
4	April	84	14.830
5	Mei	147	25.920
6	Juni	123	21.628
7	Juli	120	21.228
8	Agustus	90	15.805
9	September	117	20.727
10	Oktober	88	15.616
11	November	114	20.143
12	Desember	87	15.419
Total		1.335	235.981

CURRICULUM VITAE

IDENTITAS DIRI		
1	Nama Lengkap	Teguh Aribowo
2	Gelar Akademik	S1 Ekonomi Manajemen Universitas Airlangga
3	Tempat, Tanggal Lahir	Sidoarjo, 12 Mei 1984
4	Jenis Kelamin	Laki - Laki
5	Agama	Islam
6	Instansi	PT. Bank Rakyat Indonesia Persero (Tbk)
7	Jabatan	Regional Consumer Banking Head
8	Alamat Rumah	Residence One Cluster Red Diamond I No. 32 BSD Tangerang Selatan
9	HP	081388765828
10	E-mail	teguh_ab03@yahoo.com
11	Status Perkawinan	Menikah
PENGALAMAN KERJA		
1	RM Korporasi Divisi Bisnis BUMN Kantor Pusat BRI	
2	Manajer Pemasaran Kantor Cabang BRI Bandung Asia-Afrika	
3	Pemimpin Cabang Pembantu BRI KCP Bandung Riau	
4	Pemimpin Cabang Pembantu BRI KCP Jakarta Lemhannas	
5	Pemimpin Cabang BRI Kantor Cabang Pangkep Sulawesi Selatan	
6	Pemimpin Cabang BRI Kantor Cabang Balikpapan Kalimantan Timur	
7	Group Head Korporasi Divisi Agribisnis Kantor Pusat BRI	
8	Pemimpin Cabang BRI Kantor Cabang Jakarta Saharjo	
9	Pemimpin Cabang BRI Kantor Cabang Yogyakarta Cikditiro DIY	
10	Pemimpin Cabang BRI Kantor Cabang Jakarta Kota	
11	Regional Consumer Banking Head BRI Kantor Wilayah Riau Kepri	
12	Regional Consumer Banking Head BRI Kantor Wilayah Bali Nusra	