

## Penyaluran FLPP kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan Peran Penjamin dalam Mitigasi Gagal Bayar (Studi Literatur)

Teuku Arif Ridwan<sup>1\*</sup>, Siti Rakhman<sup>2</sup>

<sup>1,2</sup>Program Studi Ekonomi Bisnis, Sekolah Tinggi Manajemen Asuransi (STMA) Trisakti, Jl Jendral A. Yani Kav. 85, Cempaka Putih, Jakarta Pusat, DKI Jakarta, Indonesia.

E-mail: [teukuarifridwan@gmail.com](mailto:teukuarifridwan@gmail.com)

\* Corresponding Author



<https://doi.org/10.31004/jerkin.v4i1.1589>

### ARTICLE INFO

#### Article history

Received: 21 June 2025

Revised: 27 June 2025

Accepted: 03 July 2025

#### Kata Kunci:

FLPP, KPR, Lembaga Penjamin, MBR, POJK.

#### Keywords:

FLPP, KPR, Guarantee Institution, MBR, POJK.

### ABSTRACT

Program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) merupakan kebijakan strategis pemerintah Indonesia untuk meningkatkan akses masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) terhadap kepemilikan rumah melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi. Studi ini bertujuan mengevaluasi efektivitas program FLPP serta peran lembaga penjamin kredit dalam mengurangi risiko gagal bayar. Metode yang digunakan adalah analisis isi kualitatif terhadap regulasi seperti POJK No. 2/2014 dan No. 69/2016, serta laporan dan literatur relevan lainnya. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun FLPP berhasil meningkatkan akses kepemilikan rumah bagi MBR, terdapat ketimpangan antara batas penghasilan MBR (Rp 4–8 juta) dan persyaratan perbankan (Rp 7–14 juta), terutama di wilayah urban padat seperti Jabodetabek. Lembaga penjamin memainkan peran penting dengan menanggung sebagian besar risiko kredit, namun terkendala oleh keterbatasan modal dan birokrasi klaim yang kompleks. Faktor eksternal seperti fluktuasi suku bunga Bank Indonesia dan kenaikan harga properti turut memperburuk keterjangkauan. Oleh karena itu, keberlanjutan program FLPP memerlukan kebijakan yang lebih inklusif, penguatan kapasitas lembaga penjamin, serta sinergi antara OJK, institusi keuangan, dan pemerintah daerah untuk memastikan program ini tepat sasaran dan berkelanjutan.

*The Liquidity Facility for Housing Financing (FLPP) is a strategic policy initiated by the Indonesian government to improve access to home ownership for low-income communities (MBR) through subsidized mortgage loans. This study evaluates the effectiveness of the FLPP program and the critical role of credit guarantee institutions in mitigating default risks. Employing a qualitative content analysis method, the study reviews regulations such as POJK No. 2/2014 and No. 69/2016, along with various institutional reports and related literature. Findings reveal that, while FLPP has expanded housing access, there exists a significant gap between the official MBR income criteria (IDR 4–8 million) and bank lending requirements (IDR 7–14 million), particularly in densely populated urban areas like Jabodetabek. Credit guarantors play a vital role by covering up to 70% of credit risk, yet face limitations due to restricted capital and complex claim procedures. External factors such as Bank Indonesia's interest rate fluctuations and rising property prices further exacerbate affordability challenges. The study concludes that FLPP sustainability requires more inclusive policies, strengthened guarantor institutions, and collaborative efforts among the Financial Services Authority (OJK), financial institutions, and local governments to ensure that the program remains well-targeted and impactful.*



This is an open access article under the CC–BY-SA license.

**How to Cite:** Teuku Arif Ridwan, et al (2025). Penyaluran FLPP kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan Peran Penjamin dalam Mitigasi Gagal Bayar (Studi Literatur), 3(4). <https://doi.org/10.31004/jerkin.v4i1.1589>

## PENDAHULUAN

Kebutuhan akan perumahan yang layak dan terjangkau terus menjadi tantangan utama dalam pembangunan sosial-ekonomi Indonesia. Berdasarkan data dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR), backlog perumahan di Indonesia masih berada pada angka lebih dari 12 juta unit (Kementerian PUPR, 2023). Kondisi ini mendorong pemerintah untuk menghadirkan berbagai program bantuan pembiayaan, salah satunya adalah skema Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) yang diperkenalkan pada tahun 2010. FLPP ditujukan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) agar dapat memiliki rumah melalui KPR bersubsidi dengan bunga rendah dan jangka waktu panjang. Namun, keberhasilan skema ini tidak hanya ditentukan oleh subsidi dana, melainkan juga oleh ekosistem yang menjamin keberlanjutannya, termasuk lembaga penjamin kredit.

Dalam implementasinya, penyaluran KPR FLPP kepada masyarakat menghadapi risiko gagal bayar (default) yang berpotensi mengganggu stabilitas sistem pembiayaan. Oleh karena itu, peran lembaga penjamin kredit, menjadi sangat krusial. Lembaga ini menyediakan jaminan atas risiko kredit macet yang dialami debitur penerima KPR FLPP, sehingga memberikan perlindungan kepada bank penyalur kredit serta menjaga keberlanjutan penyaluran pembiayaan. Keberadaan penjaminan kredit mampu menurunkan persepsi risiko bank dan mempercepat proses persetujuan pembiayaan kepada MBR. Dalam hal ini peran penjamin menghilangkan masalah yang akan dihadapi oleh perbankan seperti penarikan dana dalam jumlah besar, David Min (2012).

Regulasi mengenai penjaminan kredit dan industri asuransi diatur oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK) melalui sejumlah Peraturan OJK. Salah satu aturan utama adalah POJK No. 69/POJK.05/2016 tentang Penyelenggaraan Usaha Perasuransian, yang mengatur prinsip kehati-hatian, manajemen risiko, dan kelayakan teknis penyelenggaraan usaha penjaminan. POJK ini turut membentuk kerangka hukum bagi lembaga penjamin untuk melindungi portofolio kredit pembiayaan, termasuk skema FLPP. Selain itu, POJK No. 2/POJK.05/2014 tentang Lembaga Penjamin membahas secara eksplisit kegiatan usaha penjaminan kredit, termasuk prosedur klaim dan akuntabilitas penyelenggara. Kebijakan ini menjadi fondasi dalam memastikan bahwa asuransi kredit tidak hanya menjadi kewajiban administratif, tetapi berfungsi sebagai mekanisme stabilisasi pasar.

Salah satu masalah penting dalam pertumbuhan sosial-ekonomi Indonesia adalah kebutuhan akan rumah yang layak dan murah. Menurut data Kementerian PUPR (2023), ada 12.7 juta unit backlog perumahan, dengan 60% di antaranya berasal dari MBR dengan penghasilan di bawah Rp 8 juta per bulan, Koto (2020). Untuk mengatasi masalah ini, pemerintah meluncurkan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) melalui KPR Bersubsidi, yang memiliki batas penghasilan hingga Rp 4–8 juta per wilayah, tergantung pada wilayah dan kebijakan perbankan tersebut.

Melalui mekanisme asuransi kredit yang diatur dalam POJK No.2/2014, lembaga penjamin menjadi sangat penting sebagai *shock absorber*. Menurut undang-undang, penjaminan 70% dari nilai kredit FLPP harus dilakukan dengan proses klaim paling lama 30 hari. Namun, praktiknya masih menghadapi masalah kecukupan modal dan perbedaan dalam pelaksanaan di berbagai daerah.

Penjaminan Kredit atau suretyship merupakan Suretyship adalah lini Usaha Asuransi Umum yang memberikan jaminan atas kemampuan principal dalam melaksanakan kewajiban sesuai perjanjian pokok antara principal dan obligee. Surety adalah perusahaan asuransi umum atau perusahaan asuransi umum syariah yang menjual produk suretyship atau suretyship syariah. Principal adalah pihak dalam perjanjian suretyship atau suretyship syariah yang harus memenuhi kewajiban kepada obligee berdasarkan perjanjian pokok, dan obligee adalah pihak dalam perjanjian suretyship atau suretyship syariah yang berhak menerima pemenuhan kewajiban dari Principal berdasarkan perjanjian pokok.

Manajemen risiko merupakan pendekatan sistematis dalam mengidentifikasi, mengukur, dan mengendalikan risiko yang melekat dalam kegiatan bisnis dan keuangan. Dalam konteks pembiayaan, risiko kredit menjadi fokus utama, risiko ini terjadi karena counter party gagal memenuhi kewajibannya kepada perusahaan, (Irham Fahmi, 2014 p.538). Penjaminan kredit hadir sebagai instrumen mitigasi risiko dengan skema transfer risiko dari pemberi kredit kepada lembaga penjamin. Melalui kontrak penjaminan, apabila debitur gagal bayar, maka lembaga penjamin akan mengganti sebagian atau seluruh kerugian sesuai perjanjian (Tandelilin, 2010). Bagaimanapun, asuransi gagal bayar KPR pada dasarnya dirancang untuk menanggung risiko bencana ekonomi nasional dan mengurangi "tingkat depresi" yang

signifikan yang dialami sektor pembiayaan perumahan suatu negara, (Housing Finance International, 2009 p.1)

POJK No. 2/POJK.05/2014 menyebutkan bahwa lembaga penjamin menjalankan fungsi utama untuk meningkatkan aksesibilitas pembiayaan, terutama bagi debitur yang memiliki keterbatasan jaminan atau riwayat kredit. Penelitian oleh Wijayanti dan Fitriani (2021) menunjukkan bahwa keberadaan penjaminan kredit mampu menurunkan persepsi risiko pemberi kredit dan mempercepat proses persetujuan pembiayaan, khususnya di sektor perumahan.

Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) adalah fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh perbankan kepada pelanggan individu dengan tujuan membeli atau memperbaiki rumah mereka. KPR Subsidi adalah jenis kredit kepemilikan rumah yang didanai oleh pemerintah dan terbatas untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Kredit Pemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (KPR FLPP) adalah jenis kredit kepemilikan rumah yang diberikan hanya kepada MBR.

Dalam pelaksanaannya, FLPP disalurkan melalui bank-bank pelaksana dengan dukungan lembaga penjamin kredit untuk memitigasi risiko gagal bayar. Lembaga penjamin memainkan peran penting dalam menjamin portofolio KPR FLPP yang berisiko tinggi karena keterbatasan kemampuan bayar MBR (BP Tapera, 2023).

Menurut penelitian Prasetyo dan Lestari (2020), lembaga penjamin memberikan rasa aman kepada bank pelaksana karena adanya kompensasi apabila terjadi wanprestasi dari debitur. Hal ini memperluas jangkauan penerima FLPP sekaligus menjaga keberlangsungan penyaluran dana. Kriteria Penghasilan Masyarakat untuk Program FLPP yang dihimpun oleh peneliti dari berbagai sumber resmi perbankan.

**Tabel 1. Kriteria Penghasilan di Perbankan**

No.	Bank	Single	Menikah
1.	BTN	Rp.7 000.000	Rp.8.000.000
2.	Mandiri	Rp.12.000.000**	Rp.14.000.000**
3.	BRI	Rp.8.000.000	Rp.8.000.000
4.	BNI	Rp.12.000.000**	Rp.14.000.000*
5.	BSI	Rp.7.000.000	Rp.8.000.000

Berdasarkan Undang-undang No. 11 tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman mengklasifikasikan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) sebagai kelompok masyarakat yang memiliki keterbatasan daya beli dan membutuhkan dukungan pemerintah untuk mendapatkan rumah. Peneliti melihat Upah Minimum Provinsi di wilayah Zona 4 berdasarkan kategori perbankan. Upah Minimum merupakan ukuran penghasilan minimum yang diterima seseorang, sehingga menurut peneliti UMP dalam hal ini cocok dijadikan patokan penghasilan masyarakat untuk membeli rumah. Tabel berikut merupakan Upah Minimum Provinsi Indonesia berdasarkan UU Ketenagakerjaan tahun 2024.

**Tabel 2. Kriteria Penghasilan di Perbankan**

No.	Provinsi	UMP
1.	DKI Jakarta	Rp. 5.396.751
2.	Kota Tangerang Selatan	Rp. 4.974.352
3.	Kota Tangerang	Rp. 5.069.708
4.	Kabupaten Tangerang	Rp. 4.901.117
5.	Bogor	Rp. 5.126.897
6.	Bekasi	Rp. 5.690.753

Hubungan antara sistem penjaminan dan keberlanjutan pembiayaan telah dikaji dalam berbagai literatur. Sebuah studi oleh Adriani dan Sofyan (2021) menunjukkan bahwa penjaminan kredit secara signifikan meningkatkan kepercayaan lembaga keuangan dalam menyalurkan kredit ke sektor yang berisiko tinggi, termasuk sektor perumahan. Efek jangka panjangnya adalah peningkatan stabilitas pasar pembiayaan dan perlindungan terhadap disrupsi sistemik akibat kredit bermasalah.

Selanjutnya, Wulandari (2019) menyebutkan bahwa keberadaan penjaminan memperkuat daya tahan sektor perbankan dalam menyerap guncangan ekonomi eksternal, terutama dalam program pembiayaan berbasis subsidi. Namun, efektivitas penjaminan tetap bergantung pada efisiensi proses klaim dan kesesuaian regulasi, termasuk kebijakan dari OJK. Oleh karena itu, keterpaduan antara

regulasi, lembaga penyalur, dan penjamin menjadi kunci keberlanjutan program pembiayaan seperti FLPP.

Suku bunga acuan atau *BI rate* merupakan suku bunga yang ditentukan oleh Bank Indonesia (BI) dan berfungsi sebagai acuan bagi lembaga keuangan di seluruh Indonesia dalam menetapkan besaran suku bunga yang akan ditawarkan kepada nasabah, baik untuk pinjaman maupun tabungan. Ketika Bank Indonesia mengumumkan kenaikan *BI rate*, diharapkan lembaga perbankan akan menyesuaikan dengan menaikkan suku bunga perbankan, dan hal yang sama berlaku untuk penurunan. Namun, fluktuasi suku bunga akan direspon oleh suku bunga perbankan secara bertahap, mengingat proses transmisinya memerlukan waktu. Fanama *et al* (2019) dalam penelitiannya menjelaskan suku bunga BI memengaruhi Indek Harga Properti Residensial untuk seluruh kategori, hal ini dikarenakan suku bunga acuan Bank Indonesia dianggap sebagai kebijakan yang ditetapkan oleh pemerintah, sehingga dapat disesuaikan dengan kondisi perekonomian. David Leece (2024 : 1) Pemerintah pada negara berkembang menyadari betapa pentingnya kredit pembiayaan rumah (KPR) untuk menyalurkan dana ke sektor perumahan. KPR akan memperluas perumahan untuk memenuhi kebutuhan rumah tangga berpenghasilan rendah.

Penelitian ini bertujuan melihat sejauh mana penyaluran FLPP kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan sejauh mana peran penjamin dalam menghadapi gagal bayar masyarakat. Kajian ini penting untuk melihat apakah keberadaan sistem penjaminan benar-benar mampu menahan tekanan risiko kredit dalam skema KPR bersubsidi, serta bagaimana peran regulasi mendukung atau membatasi efektivitas peran lembaga penjamin tersebut.

## METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan studi literatur kualitatif dengan metode analisis isi (*content analysis*) untuk mengkaji berbagai sumber tertulis, termasuk regulasi pemerintah, laporan institusi, dan artikel ilmiah terkait program FLPP, penjaminan kredit, serta faktor makroekonomi yang memengaruhinya. Data dikumpulkan melalui penelusuran sistematis terhadap dokumen-dokumen resmi seperti POJK No. 2/2014 dan No. 69/2016, Peraturan PUPR No. 14/2022, laporan BPK (2021), serta publikasi Bank Indonesia dan BPS terkait indikator makroekonomi. Selain itu, penelitian ini juga menganalisis artikel ilmiah yang membahas FLPP, asuransi kredit, dan kebijakan perumahan di Indonesia.

Data yang terkumpul kemudian dianalisis secara tematik dengan mengidentifikasi pola-pola utama, seperti syarat penghasilan FLPP, implementasi regulasi OJK, dan dampak faktor makroekonomi terhadap penyaluran FLPP. Analisis dilakukan dengan pendekatan kualitatif deskriptif dan diperkuat oleh analisis kebijakan (*policy analysis*) untuk mengevaluasi kesenjangan antara regulasi dan implementasi di lapangan. Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan rekomendasi kebijakan yang berbasis bukti untuk meningkatkan efektivitas program FLPP dan peran lembaga penjamin kredit dalam mendukung stabilitas pembiayaan perumahan.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) hadir sebagai bentuk tanggung jawab negara dalam memenuhi kebutuhan masyarakat akan rumah layak huni. Program ini merupakan intervensi pemerintah untuk membantu Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dalam mewujudkan kepemilikan rumah. Adanya FLPP terutama ditujukan bagi MBR karena kelompok ini sering kali menghadapi keterbatasan dalam mengakses pembiayaan perumahan melalui jalur konvensional.

### ***Faktor internal: MBR dilihat dari Tingkat Pendapatan***

Untuk mendukung terciptanya pasar pembiayaan yang adil, dibutuhkan akses pada pendanaan jangka panjang. Ketersediaan dana jangka panjang akan bergantung pada bekerjanya sistem pembiayaan perumahan, Widiastuti, Gunarto, & Khisni (2019).

FLPP hadir ini merupakan subsidi pemerintah yang membantu MBR memperoleh akses pembiayaan perumahan dengan bunga tetap. Widyastutik (2022) FLPP memberikan dampak positif bagi perekonomian dan kesejahteraan masyarakat. Dengan adanya FLPP MBR memiliki kesejahteraan dengan kepemilikan rumah sebagai salah satu kebutuhan primer masyarakat. Peneliti juga menemukan bahwa berdasarkan data yang telah dikumpulkan ada perbedaan antara kriteria yang ditetapkan oleh

perbankan di Indonesia dengan UMP yang dikeluarkan. Berdasarkan ketentuan terbaru bahwa Masyarakat Berpenghasilan Rendah adalah masyarakat yang memiliki penghasilan maksimum Rp. 7 - Rp. 8 juta rupiah per bulan. Hal ini jika dibandingkan dengan kriteria serta syarat dari masing-masing perbankan tentu berbanding terbalik, terutama di kawasan Zona 4 (DKI Jakarta, Tangerang, Bogor dan Bekasi) yang syarat minimum pengajuan subsidi masih di atas UMP.

Izza *et al* (2024) dalam penelitiannya menjelaskan salah satu faktor MBR di Indonesia yang tidak dapat memiliki rumah layak huni keterbatasan lahan yang berdampak semakin mahal harga lahan begitupun harga rumah peningkatan penghasilan tidak mampu mengejar harga rumah.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa meskipun skema FLPP memberikan kontribusi signifikan terhadap peningkatan kesejahteraan MBR melalui akses pembiayaan rumah, efektivitasnya masih dihadapkan pada tantangan struktural, seperti kesenjangan antara ketentuan penghasilan MBR dan kriteria perbankan, serta tekanan harga lahan di kawasan perkotaan padat. Penelitian ini menegaskan pentingnya harmonisasi kebijakan antara lembaga keuangan, penyesuaian regional terhadap kriteria subsidi, serta intervensi komprehensif dari pemerintah agar tujuan penyediaan hunian layak bagi seluruh lapisan masyarakat benar-benar tercapai secara adil dan inklusif.

#### ***Faktor Eksternal MBR Dilihat dari sisi Ekonomi makro***

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah jenis kredit yang diberikan oleh bank kepada individu untuk membeli rumah, seperti rumah tapak, susun, atau apartemen, dengan jaminan rumah yang akan dibeli. Program ini bertujuan untuk membantu pemerintah dalam menyediakan rumah kepada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Menurut Huda dan Ananda (2024), permintaan KPR di Indonesia sangat dipengaruhi oleh PDB dalam jangka panjang. Meskipun bersifat negatif, suku bunga KPR memiliki dampak yang signifikan terhadap harga rumah residensial. Penurunan suku bunga KPR akan mengurangi biaya bunga KPR yang harus dibayar oleh debitur (calon pembeli rumah). Ini dapat mendorong calon pembeli untuk mencapai rencana pembelian rumah mereka. Dana pinjaman dapat diberikan untuk mencapai peningkatan daya beli yang diharapkan. Pada akhirnya, hal ini dapat menyebabkan peningkatan permintaan rumah. Menurut Roeskamto dan Atmadja (2020), peningkatan permintaan pasar menyebabkan kenaikan harga properti residensial.

Handopo *et al.* (2021) membandingkan lima program KPR (BTN, BJB, BRI, BCA, dan Mandiri) dengan suku bunga dan jangka waktu pinjaman yang berbeda. Namun, masing-masing program memberikan hasil keterjangkauan yang sama untuk Gen Z Jakarta, yaitu 2,96%. Artinya, perbedaan suku bunga dan jangka waktu pinjaman dari masing-masing bank tidak secara signifikan mempengaruhi tingkat keterjangkauan Gen Z Jakarta yang mengisi kuesioner. Menurut peraturan Bank Indonesia, hasil tersebut dicapai melalui penggunaan hipotek 30% dan rasio uang muka 15%. Untuk dianggap "layak" untuk membeli rumah seharga Rp 1 miliar, pembeli harus memiliki setidaknya Rp 15.000.000, menurut perhitungan yang dilakukan dalam penelitian ini. Ini menunjukkan bahwa masyarakat Indonesia pada umumnya masih kesulitan membeli rumah dengan upah yang ada di Indonesia.

#### ***Peran Sistem Penjaminan***

Kegiatan penjaminan terhadap penyaluran kredit pemilikan rumah yang merupakan program kerja sama antara Pihak Perbankan dengan Kementerian Pekerjaan umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia dengan suku bunga rendah, cicilan ringan dan tetap sepanjang jangka waktu kredit yang diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (Jamkrindo, 2023). Dalam penelitian David Min (2012) sistem di AS dalam pembiayaan perumahan tidak hanya memperluas akses kredit ke perumahan yang terjangkau harganya, namun agar meningkatkan stabilitas perekonomian secara keseluruhan. Penjaminan membantu pemerintah mencegah kepanikan, menstabilkan harga rumah, mendorong produk KPR yang minim risiko gagal bayar, dan memastikan aliran modal ke sektor yang terkendali risiko. Surety, Obligees dan Prinsipal saling berkaitan satu sama lain, program pemerintah tentu tidak akan terlaksana manakala tidak dilakukan pencegahan jika terjadi kredit macet dalam penyaluran FLPP. Anheret Gete dan Martin Kuncel (2022), proses screening calon peminjam dapat mengurangi risiko kredit macet hal ini bertujuan mengidentifikasi peminjam dengan probabilitas gagal bayar. Hal ini didukung oleh penelitian yang dilakukan oleh Wulandari (2016) Penyelesaian kredit bermasalah dalam perjanjian KPR di PT. BTN Cabang Surakarta dilakukan sesuai dengan Standar Operasional Prosedur melalui mekanisme restrukturisasi utang dan lelang agunan. Restrukturisasi diberikan kepada debitur yang mengalami kesulitan pembayaran, memiliki itikad baik, dan prospek usaha yang baik, sedangkan lelang dilakukan terhadap debitur yang tidak memenuhi kriteria tersebut. Pada dasarnya principal memiliki

penilaian khusus dalam hal ini seperti yang dijelaskan dalam Syafril, (2022 p.96-98) 5C dan 7P terdiri dari *Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition, Personality, Party, Purpose, Prospect, Payment, Profitability, Protection*, prinsip ini biasanya diterapkan oleh lembaga keuangan terutama bank dalam memberikan kredit konsumtif kepada nasabah.

Dapat dikatakan bahwa keberhasilan program pembiayaan perumahan, khususnya melalui skema penjaminan seperti FLPP, sangat ditentukan oleh sinergi antara kebijakan publik, kesiapan lembaga keuangan, dan ketepatan dalam menilai kelayakan penerima. Oleh karena itu, pendekatan menyeluruh yang mengintegrasikan prinsip kehati-hatian, transparansi data, serta evaluasi risiko berbasis konteks sosial dan ekonomi menjadi kunci untuk memastikan bahwa tujuan inklusi perumahan dapat tercapai secara berkelanjutan.

### SIMPULAN

Berdasarkan penelitian ini, dapat disimpulkan bahwa program FLPP merupakan instrumen kebijakan yang krusial dalam memenuhi kebutuhan perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Indonesia. Namun, implementasinya masih menghadapi tantangan, seperti kesenjangan antara kriteria penghasilan MBR (Rp 4–8 juta) dengan persyaratan bank pelaksana (Rp 7–14 juta), terutama di wilayah padat seperti DKI Jakarta dan sekitarnya. Hal ini berpotensi mengecualikan sebagian MBR yang seharusnya menjadi target utama program. Peran Lembaga Penjamin Kredit sangat vital dalam menjaga keberlanjutan FLPP dengan menanggung risiko gagal bayar hingga 70%. Namun, efektivitasnya bergantung pada kecukupan modal, efisiensi proses klaim (maksimal 30 hari), dan harmonisasi regulasi (POJK No. 2/2014 dan No. 69/2016). Penjaminan juga meningkatkan kepercayaan perbankan untuk menyalurkan KPR bersubsidi, meski tantangan seperti disparitas regional dan risiko kredit macet tetap ada.

Faktor Eksternal seperti suku bunga BI, harga properti, dan daya beli MBR berpengaruh signifikan terhadap permintaan KPR FLPP. Penurunan suku bunga dapat meningkatkan aksesibilitas, tetapi keterjangkauan rumah tetap rendah akibat ketimpangan antara upah minimum (misal: UMP DKI Rp 5,3 juta) dan harga properti. Studi menunjukkan bahwa masyarakat di Jakarta membutuhkan uang muka minimal Rp 15 juta untuk rumah Rp 1 miliar—angka yang sulit dicapai oleh MBR. Manajemen Risiko melalui prinsip 5C dan 7P dalam penilaian kredit, serta mekanisme restrukturisasi atau lelang agunan, diperlukan untuk meminimalkan gagal bayar. Namun, pendekatan ini harus diimbangi dengan kebijakan yang lebih inklusif, seperti penyesuaian kriteria penghasilan berbasis UMP dan intervensi pemerintah dalam pengendalian harga lahan. Secara keseluruhan, FLPP dan lembaga penjamin kredit telah berkontribusi positif dalam perluasan akses perumahan, tetapi keberlanjutannya memerlukan penyempurnaan regulasi, sinergi antar-pemangku kepentingan, serta pendekatan berbasis data untuk menjawab tantangan struktural di sektor perumahan Indonesia.

### UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis mengucapkan terima kasih kepada seluruh pihak yang telah memberikan dukungan, kontribusi, serta semangat selama proses penyusunan dan penyelesaian penelitian ini.

### REFERENSI

- Fahmi, Irham. (2014). *Manajemen keuangan perusahaan*. Bandung: Alfabeta.
- Fanama, V., & Pratikto, R. (2019). Bubble Property di Indonesia: analisis empiris survei harga properti residensial. *Jurnal Administrasi Bisnis*, 15(2), 169-180.
- Gete, P., & Lamfalussy, E. C. B. (2018). *Working Paper Series Lending standards and*. 2022(2207).
- Handopo, J. J., & Rahadi, R. A. (2021). Analysis of Generation Z's Housing Affordability and Preferences Based on Price to Income Ratio in Jakarta Region. *In Proceedings of International Conference on Management in Emerging Markets (ICMEM) SBM ITB* (Vol. 3).
- Izza, N., Sari, D. P., & Nurcahya, W. (2024). Analisis dampak Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) terhadap kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). *Journal of Law, Administration, and Social Science*. 4(5), 1–12.

- Koto, Z. S. (2020). *Ekonomi politik program sejuta rumah: Membangun untuk siapa?* Jakarta: CV Hampan Artha Citra.
- Leece, David A. (2004). *Economics of the Mortgage Market: Perspective on household decision making*. Oxford: Blackwell publishing.
- Min, D. (2013). *How government guarantees promote housing finance stability*. Harvard Journal on Legislation. Retrieved from <https://journals.law.harvard.edu/jol/wp-content/uploads/sites/86/2013/09/Min1.pdf>
- Widiastuti, A., G., & Khisni, A. (2019). Reconstruction of Changes in Banking Regulation Policy to Legal Process and Housing Ministry (Housing Financing Liquidity Facility). *Saudi Journal of Humanities and Social Sciences*, 04(10), 652–664. <https://doi.org/10.36348/sjhss.2019.v04i10.004>
- Widyastutik, W., Nugraheni, S. R. W., Ahmad, F. S., Khristianto, K., & Aini, Y. N. (2022). Socio-economic impact of financing facility on low-income communities and developers in Indonesia. *Signifikan: Jurnal Ilmu Ekonomi*. 11(2), 219–238. <https://doi.org/10.15408/sjie.v11i2.26589>
- Wulandari, A. (2016). Penyelesaian Kredit Bermasalah dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah pada PT . Bank BTN (Persero). *Jurnal Repertorium*, 3(2), 35–42.
- Enstein, J., Bulu, V. R., & Nahak, R. L. (2022). Pengembangan media pembelajaran *game* edukasi bilangan pangkat dan akar menggunakan *Genially*. *Jurnal Jendela Pendidikan*, 2(01), 101–109.
- Firmadani, F. (2020). Media pembelajaran berbasis teknologi sebagai inovasi pembelajaran era revolusi industri 4.0. *KoPeN: Konferensi Pendidikan Nasional*, 2(1), 93–97.
- Hasanah, S. T., Hidayat, R., & Mirawati, M. (2024). Pengembangan Media Pembelajaran Interaktif Menggunakan Platform *Genially* Pada Pembelajaran IPA Materi Siklus Air. *Innovative: Journal Of Social Science Research*, 4(4), 14440–14451.
- Hermita, N., Putra, Z. H., Alim, J. A., Wijaya, T. T., Anggoro, S., & Diniya, D. (2021). Elementary Teachers' Perceptions on *Genially Learning* Media Using Item Response Theory (IRT). *Indonesian Journal on Learning and Advanced Education (IJOLAE)*, 4(1), 1–20.
- Jamaludin, U., Pribadi, R. A., & Zahara, G. (2023). Pengembangan Media Pembelajaran Berbasis Alur Merdeka. *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, 9(14), 710–716.
- JUNAIDI, J. (2020). Implementasi Model Pembelajaran *Problem Based Learning* Dalam Meningkatkan Sikap Berpikir Kritis. *Jurnal Socius*, 9(1), 25–35.
- Kusumawati, I. T., Soebagyo, J., & Nuriadin, I. (2022). Studi Kepustakaan Kemampuan Berpikir Kritis Dengan Penerapan Model PBL Pada Pendekatan Teori Konstruktivisme. *JURNAL MathEdu (Mathematic Education Journal)*, 5(1), 13–18.
- Lestari, N. A. P., Kurniawati, K. L., Dewi, M. S. A., Hita, I. P. A. D., Or, M., Astuti, N. M. I. P., & Fatmawan, A. R. (2023). *Model-model pembelajaran untuk kurikulum merdeka di era society 5.0*. Nilacakra.
- Liska, L., Ruhyanto, A., & Yanti, R. A. E. (2021). Penerapan Model Pembelajaran *Problem Solving* Untuk Meningkatkan Kemampuan Berpikir Kritis Siswa. *J-KIP (Jurnal Keguruan Dan Ilmu Pendidikan)*, 2(3), 161–170.
- Lusiana, E. Y. (2024). *Pengaruh Game Edukasi Berbasis Genial. Ly Untuk Meningkatkan Kemampuan Bernalar Kritis Materi Ayo Mengenal Pancasila Kelas Iii Madrasah Ibtidaiyah Islamiyah Ngasem*. Universitas Nahdlatul Ulama Sunan Giri.