

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

V.1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan yang telah dilakukan, kesimpulan dalam Tugas Akhir ini sebagai berikut:

1. Mekanisme penyaluran FLPP melalui KPR Sejahtera melibatkan sepuluh tahapan yang terstruktur dan membutuhkan koordinasi aktif antara kelompok sasaran, bank penyalur, dan BP Tapera, mulai dari pengajuan oleh kelompok sasaran hingga pelaporan berkala kepada BP Tapera. Mekanisme berlapis tersebut dirancang untuk memastikan bantuan pembiayaan perumahan benar-benar tersalurkan kepada masyarakat berpenghasilan rendah secara tepat sasaran.
2. PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk memiliki peran penting sebagai bank pelaksana FLPP karena BTN memiliki pengalaman historis dalam pembiayaan perumahan nasional dan menjadi salah satu bank utama dalam penyaluran KPR subsidi. Meskipun pengelolaan dana FLPP telah beralih kepada BP Tapera, BTN tetap menjadi bagian penting dalam rantai pelaksanaan program melalui kerja sama sebagai bank penyalur. Peran tersebut terlihat dari realisasi penyaluran FLPP yang menunjukkan bahwa BTN menempati posisi dominan sebagai bank dengan jumlah penyaluran rumah subsidi terbesar, baik pada tahun 2024 maupun 2025. Dengan demikian, BTN memiliki posisi strategis sebagai mitra pelaksana program pemerintah dalam upaya memperluas akses kepemilikan rumah bagi MBR.
3. Kondisi dan kebijakan FLPP BTN selama periode Tugas Akhir menunjukkan perkembangan yang berfluktuasi. Perubahan tersebut dipengaruhi oleh beberapa faktor, seperti pemulihan aktivitas ekonomi masyarakat setelah pandemi, tingginya kebutuhan rumah subsidi, ketersediaan kuota FLPP, serta dukungan kebijakan pemerintah dalam memperluas akses pembiayaan perumahan bagi MBR. Peningkatan penyaluran KPR BTN Sejahtera menunjukkan bahwa program FLPP masih memiliki peran penting dalam mendukung pembiayaan rumah subsidi, sedangkan penurunan yang terjadi pada periode tertentu menunjukkan

bahwa pelaksanaan program ini tetap bergantung pada kebijakan kuota dan kondisi penyaluran di lapangan. Dengan demikian, perkembangan KPR BTN Sejahtera perlu dipahami sebagai bagian dari dinamika kebijakan perumahan bersubsidi yang dipengaruhi oleh kebutuhan masyarakat, dukungan pemerintah, dan kesiapan bank penyalur.

4. Kinerja rentabilitas BTN yang diukur melalui Net Interest Margin (NIM) menunjukkan bahwa penyaluran KPR FLPP melalui KPR BTN Sejahtera berperan dalam memperbesar portofolio kredit BTN, tetapi dampaknya terhadap NIM tidak bersifat langsung. Hal ini disebabkan oleh karakteristik KPR FLPP yang memiliki suku bunga tetap dan rendah, sehingga ruang margin yang diperoleh bank lebih terbatas dibandingkan kredit non subsidi atau kredit komersial. Pada tahun 2023 dan 2024, NIM BTN mengalami penurunan meskipun penyaluran kredit masih berjalan, karena peningkatan beban bunga dan *cost of fund* lebih besar dibandingkan pendapatan bunga yang diperoleh. Sebaliknya, kenaikan NIM pada tahun 2025 lebih banyak dipengaruhi oleh peningkatan pendapatan bunga serta keberhasilan BTN dalam menjaga beban dana melalui rekomposisi pendanaan.

V.2. Saran

Berdasarkan Laporan Tugas Akhir yang telah disusun, saran dalam Laporan Tugas Akhir ini diberikan kepada beberapa pihak sebagai berikut:

1. Bagi Regulator

Regulator diharapkan dapat terus memperkuat pengawasan dan evaluasi terhadap pelaksanaan program FLPP agar penyalurannya tetap tepat sasaran, transparan, dan sesuai dengan tujuan program perumahan bersubsidi. Pemerintah dan BP Tapera juga perlu menyusun perencanaan kuota FLPP yang lebih sesuai dengan kebutuhan masyarakat, sehingga permintaan rumah subsidi yang tinggi tidak terhambat oleh keterbatasan kuota. Selain itu, regulator perlu mempertimbangkan keberlanjutan skema suku bunga dan proporsi pendanaan FLPP agar tetap menjaga keterjangkauan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah, tetapi tidak memberikan tekanan berlebihan terhadap kinerja keuangan bank pelaksana.

2. Bagi PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk diharapkan dapat terus meningkatkan kualitas layanan KPR subsidi, memperluas akses pembiayaan bagi MBR, serta menjaga koordinasi dengan BP Tapera, pemerintah, dan pengembang. Dari sisi kinerja keuangan, BTN perlu mengelola penyaluran KPR FLPP secara seimbang dengan pengendalian *cost of fund* dan rekomposisi pendanaan yang lebih efisien. Selain itu, BTN juga perlu menjaga keseimbangan portofolio kredit dengan memperkuat segmen kredit non subsidi dan kredit komersial sebagai penyeimbang rentabilitas sehingga pelaksanaan program FLPP tetap berjalan tanpa menekan NIM secara berlebihan.

3. Bagi Pembaca

Pembaca diharapkan dapat memahami bahwa program KPR FLPP memiliki peran penting dalam mendukung kepemilikan rumah bagi MBR, namun pelaksanaannya juga berkaitan dengan kinerja keuangan bank penyalur. Oleh karena itu, pembaca perlu melihat program FLPP tidak hanya dari sisi manfaat sosial, tetapi juga dari sisi pengelolaan perbankan, terutama dalam menjaga keseimbangan antara penyaluran kredit bersubsidi dan kinerja rentabilitas bank.

4. Bagi Peneliti Selanjutnya

Penelitian selanjutnya disarankan untuk mengkaji program FLPP dengan cakupan yang lebih luas, dengan membandingkan kinerja beberapa bank penyalur FLPP agar dapat terlihat perbedaan strategi masing-masing bank dalam menjaga profitabilitas. Selain itu, penelitian selanjutnya juga dapat menganalisis kontribusi masing-masing segmen kredit terhadap pendapatan bunga bank secara lebih rinci termasuk dengan mempertimbangkan kualitas kredit atau tingkat NPL per segmen apabila data tersedia. Dengan demikian, hasil penelitian berikutnya dapat memberikan gambaran yang lebih lengkap mengenai dampak program FLPP terhadap kinerja keuangan bank penyalur.