



**Universitas Katolik Parahyangan
Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik
Program Studi Ilmu Administrasi Publik**

Terakreditasi A

SK BAN –PT NO: 468/SK/BAN-PT/Akred/S/XII/2014

**Implementasi Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah
(KPR) Subsidi melalui Bank BTN**

Skripsi

Oleh
Muhammad Ridho Ibrahim
2012310066

**Bandung
2019**



**Universitas Katolik Parahyangan
Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik
Program Studi Ilmu Administrasi Publi**

Terakreditasi A

SK BAN –PT NO: 468/SK/BAN-PT/Akred/S/XII/2014

**Implementasi Penyaluran Kredit Pemilikan
Rumah (KPR) Subsidi melalui Bank BTN**

Skripsi

Oleh

Muhammad Ridho Ibrahim

2012310066

Pembimbing

Dr. Pius Sugeng Prasetyo

Bandung

2019

Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik
Program Studi Ilmu Administrasi Publik



Tanda Pengesahan Skripsi

Nama : Muhammad Ridho Ibrahim
Nomor Pokok : 2012310066
Judul : Implementasi Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah
(KPR) Subsidi melalui Bank BTN

Telah diuji dalam Ujian Sidang
jenjang Sarjana Pada Selasa, 08
Januari 2019
Dan dinyatakan **LULUS**

Tim Penguji

Ketua sidang merangkap anggota

Maria Rosarie Harni Triastuti, S.IP., M.Si

Sekretaris

Dr. Pius Sugeng Prasetyo, M.Si

Anggota

Susana Ani Berliyanti, Dra., M.Si

Mengesahkan,
Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik

Dr. Pius Sugeng Prasetyo, M.Si

Pernyataan

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Muhammad Ridho Ibrahim
NPM : 2012310066
Jurusan/Program Studi : Ilmu Administrasi Publik
Judul : Impelementasi Penyaluran Kredit RUMAH (KPR)
Subsidi melalui Bank BTN

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya tulis ilmiah sendiri dan bukanlah merupakan karya yang pernah diajukan unuk memperoleh gelar akademik oleh pihak lain. Adapun karya atau pendapat pihak yang lain dikutip, ditulis dengan kaidah penulisan ilmiah yang berlaku.

Pernyataan ini saya buat dengan penuh tanggung jawab dan bersedia menerima kosekuensi apapun sesuai aturan yang berlaku apabila dikemudian hari diketahui bahwa pernyataan ini tidak benar.

Bandung, 14 Februari 2019



Muhammad Ridho Ibrahim

ABSTRAK

Nama : Muhammad Ridho Ibrahim
NPM : 2012310066
Judul : “Implementasi Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah
(KPR) Subsidi melalui Bank BTN

Pemerintah daerah Kabupaen Pangkalan Bun telah menetapkan kebijakan tentang Rumah Sederhana Sehat (RSH) bekerjasama dengan bank BTN sebagai implementasi kebijakan kebijakan penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi yang bertujuan untuk pemerataan kepemilikan rumah untuk masyarakat berpenghasilan rendah, tetapi pelaksanaannya masih belum efektif. Berdasarkan penemuan peneliti, diketahui bahwa implementasi kebijakan penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi belum optimal dan masih ditemukan beberapa pelanggaran.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui implementasi kebijakan penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi melalui bank BTN KCP Pangkalan Bun. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah tipe deskriptif kualitatif. Teknik yang digunakan adalah observasi, wawancara dan dokumentasi.

Berdasarkan hasil penelitian, dapat dipahami bahwa keberhasilan suatu implementasi kebijakan ditunjang oleh suatu variabel-variabel penentu keberhasilan atau kegagalan suatu implementasi kebijakan yaitu isi kebijakan dan lingkungan kebijakan dalam penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi melalui bank BTN KCP Pangkalan Bun. Saran yang penulis berikan kepada bank BTN KCP Pangkalan Bun mempunyai tujuan untuk menjadi lebih baik dalam mengimplementasikan kebijakan penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi di Kabupaten Pangkalan Bun.

Kata kunci: Implementasi, Kebijakan, Implementasi KPR Subsidi

ABSTRACT

Nama : Muhammad Ridho Ibrahim
NPM : 2012310066
Judul : “Implementasi Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah
(KPR) Subsidi melalui Bank BTN

The local government of Kabupaen Pangkalan Bun has established a policy on Healthy Simple Houses (RSH) in collaboration with the BTN bank as the implementation of a policy on the distribution of housing loans (KPR) subsidies aimed at equitable distribution of home ownership for low-income communities, but the implementation is still not effective. Based on the findings of the researchers, it was found that the implementation of the policy of distributing subsidized Housing Loans (KPR) was not optimal and there were still some violations.

The purpose of this study was to determine the implementation of subsidized mortgage loans through the BTN KCP Pangkalan Bun bank. The method used in this study is a qualitative descriptive type. The techniques used are observation, interviews and documentation.

Based on the results of the study, it can be understood that the success of a policy implementation is supported by a determinant of the success or failure of a policy implementation, namely the policy content and policy environment in distributing subsidized Housing Loans (KPR) through the BTN KCP Pangkalan Bun bank. Suggestions that the author gives to the BTN bank KCP Pangkalan Bun has a goal to be better in implementing the policy of distributing subsidized Housing Loans (KPR) in Pangkalan Bun Regency.

Keywords: Implementation, Policy, Implementation of Subsidized Mortgages

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT, karena hanya dengan izin-Nya penulis dapat menyelesaikan penelitian ini dengan judul “Implementasi Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi melalui Bank BTN (Studi: PT.Griya Srikandi Permai, Pangkalan Bun)”. Dalam penulisan skripsi ini penulis tidak lepas dari hambatan dan kesulitan yang dialami. Namun berkat bimbingan, nasihat, dan saran serta kerjasama berbagai pihak, khususnya pembimbing, segala hambatan dan kesulitan tersebut dapat diatasi.

Dalam kesempatan ini pula penulis menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya atas segala bimbingan, motivasi maupun didikan yang diberikan kepada penulis selama ini, antara lain kepada yang terhormat:

1. Bapak Dr. Pius Sugeng Prasetyo selaku Dekan FISIP UNPAR serta selaku dosen pembimbing yang telah meluangkan segenap waktu, tenaga, pikiran, dan kesabaran untuk membantu penulis menyelesaikan penelitian ini.
2. Ibu Dr. Tutik Rachmawati. selaku Ketua Jurusan Ilmu Administrasi Publik
3. Seluruh dosen di Program Studi Ilmu Administrasi Publik beserta staff Administasi Unpar yang telah banyak membantu dari awal perkuliahan hingga kelulusan penulis.
4. Bapak Deddy dan Ibu Ina selaku kedua orang tua penulis, terimakasih yang tak terhingga atas doa, kasih sayang, pengorbanan, selalu memberikan motivasi dan semangat sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian ini.

5. Ketiga kakak tercinta Aat, Yusman, Fahril terimakasih atas segala perhatian, kasih sayang, dan motivasi dalam menyelesaikan penelitian ini.
6. Winny selaku kaka ipar yang baik, terimakasih telah memotivasi dari awal kuliah hingga selesainya penelitian ini.
7. Ayu selaku pendamping yang baik, terimakasih telah memotivasi dari awal kuliah hingga selesainya penelitian ini.
8. Sahabat-sahabat kosan Dekan, Ijal, Iqbal, Anul yang selalu memberikan motivasi dalam menyelesaikan penelitian ini.
9. Sahabat-sahabat PUBLIK UNPAR Recky, Fadhil, Joel, Izan, Uta, Axcel yang selalu memberikan motivasi, semangat dan bantuannya selama masa kuliah hingga menyelesaikan penelitian ini.
10. Sahabat-sahabat PUJANGGA Reza, Taher, Aldy, Dipo, Deky yang selalu memberikan semangat dalam menyelesaikan penelitian ini.
11. Dan semua pihak yang tidak dapat penulis disebutkan satu per satu yang telah membantu menyelesaikan penelitian ini.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa penyusunan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, kepada semua pihak diharapkan saran dan kritik mengenai skripsi ini.

Bandung, Februari 2019

Muhammad Ridho Ibrahim

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
ABSTRACT	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	v
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Identifikasi Masalah	13
1.3 Tujuan Penelitian	14
1.4 Kegunaan Penelitian.....	14
1.5 Sistematika Penulisan	14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Kebijakan Publik.....	16
2.2 Teori Implementasi Kebijakan.....	19
2.3 Definisi Rumah, Perumahan dan Rumah Sederhana Sehat (RSH)	25
2.4 Pengadaan Rumah Sederhana Sehat bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.....	27
2.5 Sasaran Subsidi KPR	29
2.6 Mekanisme Perolehan Kredit Perumahan	32
2.7 Sumber Dana Pembiayaan Perumahan	33
2.8 Masyarakat Berpenghasilan Rendah	34

2.9 Pengadaan Perumahan untuk MBR	35
2.10 Kerangka Berpikir	37

BAB III METODE PENELITIAN

3.1 Tipe Penelitian	40
3.2 Instrumen Penelitian.....	41
3.3 Unit Analisis dan Informan.....	43
3.3.1 Unit Analisis.....	42
3.3.2 Informan	43
3.4 Teknik Pengumpulan Data.....	45
3.4.1 Studi Kepustakaan.....	44
3.4.2 Studi Lapangan.....	45
3.5 Teknik Analisis Data.....	48
3.6 Rencana Pengujian Keabsahan Data	50

BAB IV GAMBARAN LOKASI PENELITIAN

4.1 Gambaran Umum	56
4.2 Manajemen Perusahaan	56
4.3 Proyek.....	58
4.3.1 Profil Proyek.....	57
4.3.2 Aspek Teknis Proyek.....	60
4.3.3 Legalitas Proyek	62
4.4 Aspek Pemasaran	63
4.5 Aspek Keuangan	67

BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

5.1 Isi Kebijakan Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Melalui Bank BTN KCP Pangkalan Bun.....	71
5.2 Lingkungan Implementasi Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Melalui Bank BTN KCP Pangkalan Bun.....	101

BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN

6.1 Kesimpulan	108
6.2. Saran.....	109

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR TABEL

Tabel II.1	Klasifikasi Mbr Menurut Kepmenpera Tahun 2007.....	35
------------	--	----

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Bagan Kerangka Pikir	36
Gambar 4.1 Struktur Organisasi.....	57
Gambar 4.2 Denah Lokasi	59

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Panduan Wawancara

Lampiran 2 : Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor :
7/PERMEN/M/2007 Tentang Pengadaan Perumahan dan
Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan
Melalui KPR Sarusun Bersubsidi

Lampiran 3 : Surat Komitmen Penyelesaian Kelengkapan Berkas Kredit
Konstruksi PT. Griya Srikandi Permai

Lampiran 4 : Surat Permohonan Kredit Konstruksi BTN

Lampiran 5 : Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian / Pengumpulan Data

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Penyelenggaraan rumah dan perumahan merupakan salah satu faktor penting dalam peningkatan harkat dan martabat hidup manusia serta sebagai kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Penyelenggaraan rumah dan perumahan merupakan tugas yang harus dilaksanakan oleh pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau setiap orang untuk dapat memiliki rumah tinggal secara layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur (UU No.1 th 2011 Pasal 19 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman).

Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Pengertian perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Kemudian pengertian Kawasan Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan (UU No.1 th 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman).

Selain yang dikemukakan diatas, rumah adalah salah satu hak dasar rakyat dan oleh karena itu setiap warga negara berhak untuk bertempat tinggal dan mendapat lingkungan hidup yang baik dan sehat. Selain itu, rumah juga merupakan kebutuhan dasar manusia dalam meningkatkan harkat, martabat, mutu kehidupan dan penghidupan, serta sebagai pencerminan diri pribadi dalam upaya peningkatan tarat hidup, serta pembentukan watak, karakter dan kepribadian bangsa. Rumah selain berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembina keluarga yang mendukung perikehidupan dan penghidupan juga mempunyai fungsi sebagai pusat pendidikan keluarga, persemaian budaya, dan penyiapan generasi muda (Pasal 28 H Amandemen UUD 1945). Oleh karena itu, pengembangan perumahan dengan lingkungannya yang layak dan sehat merupakan wadah untuk pengembangan sumber daya bangsa Indonesia di masa depan.

Hak dasar rakyat tersebut kenyataannya pada saat ini masih belum sepenuhnya terpenuhi. Salah satu penyebabnya adalah adanya kesenjangan pemenuhan kebutuhan perumahan (*backlog*) yang relatif masih besar. Kondisi ini terjadi antara lain karena masih kurangnya kemampuan daya beli masyarakat khususnya Masyarakat Berpenghasilan Rendah (yang selanjutnya akan disingkat MBR) dalam memenuhi kebutuhan akan rumahnya. Pembangunan perumahan dan permukiman jika dilakukan secara benar akan memberikan kontribusi langsung terhadap peningkatan kesejahteraan dan pengentasan kemiskinan. Hal tersebut disebabkan karena pembangunan perumahan dapat mendorong pertumbuhan wilayah dan ekonomi daerah, mendukung pembangunan sosial budaya dan

memberikan efek multiplier terhadap sektor lain seperti penciptaan lapangan kerja baik yang langsung maupun yang tidak langsung (www.kemenpera.go.id,2010).

Pada awalnya, pemerintah menanggapi kebutuhan masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki rumah melalui kebijakan Kredit Pemilikan Rumah(yang selanjutnya disingkat KPR) Bersubsidi. Menurut Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No.03/PERMEN/M/2007 KPR Bersubsidi adalah kredit subsidi yang diberikan oleh pemerintah untuk masyarakat berpenghasilan rendah untuk pemilikan atau pembelian rumah sederhana sehat. Tujuan KPR Bersubsidi antara lain adalah untuk memfasilitasi pemilikan atau pembelian rumah sederhana sehat yang dibangun oleh pengembang. Bentuk bantuan KPR Subsidi dapat dibedakan menjadi dua yaitu kombinasi Subsidi Selisih Bunga (SSB)-*Interest Only Ballon Payment (IO-BP)* dan ; Subsidi Uang Muka (SUM).

Kebijakan KPR Bersubsidi yang telah dilaksanakan oleh pemerintah pada praktiknya dianggap memiliki kendala yang pada akhirnya melatarbelakangi terbentuknya kebijakan pembiayaan perumahan melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (yang selanjutnya disingkat FLPP) / KPR FLPP. Menurut Kementerian Negara Perumahan Rakyat, Deputi bidang Pembiayaan, ada beberapa faktor yang melatarbelakangi pembentukan KPR FLPP. Diantaranya adalah (*Kemenpera*,2010) :

1. Selama ini pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) menggunakan pola subsidi uang muka atau subsidi selisih bunga yang dananya berasal dari pos belanja APBN, sehingga ketika dana tersebut telah tersalurkan kepada masyarakat maka dana tersebut akan langsung habis ;

2. Seiring dengan terus meningkatnya target MBR yang perlu disubsidi, maka kebutuhan subsidi yang semakin besar pada gilirannya akan membebani APBN ;
3. Jangka waktu subsidi selisih bunga yang hanya diberikan secara terbatas (4-8 tahun pertama) selanjutnya pembiayaan mengacu pada suku bunga pasar yang relatif mahal akan mempengaruhi MBR untuk membayar angsurannya ;
4. Disamping itu, ketersediaan dana pokok untuk pembiayaan / kredit pemilikan rumah dari kalangan perbankan seringkali terbatas.

Penentuan masyarakat golongan masyarakat berpenghasilan rendah tidaklah mudah, karena ada kemungkinan ketidak menentuan pendapatannya.¹

Beberapa definisi masyarakat berpenghasilan rendah, antara lain:

1. Kelompok masyarakat berpenghasilan rendah merupakan kelompok yang mengalami tekanan ekonomi, social, budaya dan politik yang cukup lama sehingga menghasilkan satu kebudayaan yang disebut sebagai kebudayaan kemiskinan.²
2. Menurut *Asian Development Bank (ADB)*, masyarakat berpenghasilan rendah berarti: secara politik tidak punya akses pada proses pengambilan keputusan yang menyangkut hidup mereka, secara social, tersingkir dari institusi utama masyarakat, secara ekonomi terlihat dari rendahnya kualitas SDM termasuk kesehatan, pendidikan, keterampilan yang berdampak pada penghasilan; secara budaya dan tata nilai, mereka terperangkap pada etos kerja rendah, pola

¹ *Budihardjo, E., 1992, Sejumlah Masalah Permukiman Kota, Alumni, Bandung, hlm.58*

² *Panudju, B, 1999. Pengadaan Perumahan Kota dengan Peran Serta masyarakat Berpenghasilan Rendah, Penerbit Alumni. Bandung, hlm.28*

pikir pendek, dan fatalisme; dari sisi lingkungan hidup, rendahnya pemilikan asset lingkungan seperti air bersih dan penerangan

3. Berdasarkan Permenpera No.07/PERMEN/M/2007, kelompok sasaran adalah keluarga/rumah tangga termasuk perorangan baik yang berpenghasilan tetap maupun tidak tetap, belum pernah memiliki sarusun sederhana, belum pernah menerima subsidi sarusun sederhana dan termasuk ke dalam kelompok masyarakat berpenghasilan menengah bawah dan berpenghasilan rendah dengan penghasilan sampai dengan Rp. 4.500.000,- per bulan

Tabel I.1
Klasifikasi MBR Menurut Kepmenpera
Tahun 2007

No.	Kelompok Sasaran	Batasan Penghasilan (Rp/bulan)
1	I	$3.500.000 < \text{Penghasilan} \leq 4.500.000$
2	II	$2.500.000 < \text{Penghasilan} \leq 3.500.000$
3	III	$1.200.000 \leq \text{Penghasilan} < 2.500.000$

Sumber: Permenpera No.07 PERMEN/M/2007

Dalam Pelaksanaan subsidi KPR di Indonesia oleh beberapa Bank, definisi masyarakat berpenghasilan rendah dalam Permenpera tersebut seringkali dijadikan dasar/patokan.

Direktorat Jenderal Pembiayaan Perumahan menyebutkan hingga Juli 2017, realisasi penyaluran kredit pemilikan rumah (KPR) melalui skema fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP) baru mencapai 6.491 unit dari target 40.000 unit tahun ini. Kemudian untuk skema subsidi selisih bunga (SSB) per Juli mencapai 34.595 unit dari target 239.000 unit hingga akhir tahun ini. Direktur Jenderal Pembiayaan Perumahan Lana Winayanti mengatakan, realisasi yang jauh dari target terjadi karena masalah proses administrasi bank yang dinilai masih lambat (www.finance.detik.com). Menyangkut kebijakan terkait pembangunan

perumahan khususnya pembiayaan perumahan itu kebijakannya memang oleh pemerintah pusat, namun pemerintah di daerah juga harus merespon kebijakan tersebut dengan mempercepat proses perizinan pembangunan rumah subsidi (www.buletindewata.com). Masih banyak pengembang perumahan mewah yang enggan menyediakan hunian menengah dan murah karena untuk membangun hunian murah seluas 5 ha proses perizinannya begitu lama dan berbiaya besar. Problem perumahan subsidi memiliki mata rantai yang panjang. Tak cuma soal panjangnya rantai proses perizinan di sektor hulu pembangunan rumah subsidi, di sektor hilir penjualan rumah subsidi juga memiliki prosedur yang rumit dan menyulitkan konsumen MBR (www.suara.com). Hal ini menandakan adanya ketidaksejajaran antara kebijakan pemerintah dengan pemerintah daerah maupun pihak-pihak yang terlibat yaitu perbankan.

Pangkalan Bun memiliki luas wilayah 2.399,87 km² dengan jumlah penduduk sebesar 108.328 jiwa pada tahun 2013, maka kepadatan penduduk Pangkalan Bun mencapai 45 jiwa/km². Penyediaan perumahan bagi masyarakat terutama yang berpenghasilan rendah tersebut perlu pemikiran serius dalam hal penyediaan lahan dan investasi dana yang besar. Kredit kepemilikan rumah menjadi salah satu alternatif untuk memenuhi kebutuhan mereka. Dengan adanya kredit ini merupakan bagian dari usaha perbankan dan juga program pemerintah untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah dalam memperoleh rumah agar harga rumah dan suku bunga pinjaman cukup rendah.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli

atau memperbaiki rumah. Saat ini dikenal ada 2 jenis KPR antara lain: KPR subsidi yaitu suatu kredit yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Bentuk subsidi yang diberikan berupa; pertama, subsidi meringankan kredit dan subsidi menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah. Kredit subsidi ini diatur tersendiri oleh pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini. Secara umum batasan yang ditetapkan oleh pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan. Dan kedua, KPR non subsidi yaitu suatu KPR yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.³

Pelaksanaan pembiayaan dalam pengadaan rumah sederhana sehat (RSH) ini melibatkan beberapa *stakeholder*, diantaranya pemerintah, pengembang, lembaga keuangan (bank penyalur KPR) dan masyarakat. Peran pemerintah dalam pengadaan RSH salah satu dapat dilihat melalui subsidi baik berupa subsidi suku bunga maupun subsidi uang muka bagi masyarakat kelompok sasaran RSH. Sedangkan pengembang sendiri berperan sebagai pelaku penyedia perumahan kota, termasuk pengadaan RSH. Tujuan utama memberikan KPR ini ditujukan untuk masyarakat berpenghasilan rendah yang menjadi kelompok sasaran. Kelompok sasaran RSH merupakan keluarga/rumah tangga yang baru pertama

³ www.bi.go.id

kali memiliki rumah dan memiliki penghasilan paling banyak sebesar Rp. 2.500.000/bulan.

Sejak beberapa tahun terakhir penyediaan rumah di Pangkalan Bun disediakan oleh pengembang plat merah yaitu perumnas dan pengembang swasta yang menyediakan berbagai alternatif tipe rumah bagi mereka yang berpenghasilan menengah ke bawah. Salah satu perumahan yang dikembangkan oleh pihak swasta adalah perumahan Griya Riwut I yaitu oleh PT. Griya Srikandi Permai.

PT. Griya Srikandi Permai adalah perusahaan yang bergerak di bidang Real Estat & Properti, berkedudukan di Jl. Pangeran Diponegoro No 20 RT 1 Madurejo, Arut Selatan, Pangkalan Bun, Kalimantan Tengah. Didirikan berdasarkan kuasa penjual dengan bentuk badan hukum yang dibuat di hadapan Noviani Ardjan, SH Notaris di Pangkalan Bun.

Proyek perumahan yang akan dibangun oleh PT. Griya Srikandi Permai di daerah Kel. Sidorejo Jl. Cilik Riwut 1 dinamakan Griya Riwut Permai 1. Penggunaan nama ini diartikan dan dimaksudkan bahwa agar kawasan perumahan yang dibangun menjadi kawasan hunian yang tertata secara indah dan sehat, baik itu kavling rumah, fasilitas sosial dan umum maupun saluran dan jalan.

Proyek perumahan Griya Riwut Permai 1 terletak di Jl. Cilik Riwut 1. Kel. Sidorejo, Kecamatan Arut Selatan, Kabupaten Kotawaringin Barat / Pangkalan Bun, Provinsi Kalimantan Tengah. Lokasi proyek cukup strategis dibandingkan dengan proyek-proyek perumahan lainnya di sekitarnya, karena posisinya yang

terletak di Jl.Cilik Riwut 1.dan tidak jauh dari ibukota kabupaten Kotawaringin Barat.

Proyek perumahan Griya Riwut Permai 1 seluas $\pm 9.600M^2$ yang akan dilaksanakan dalam 1 (Satu) tahap, dengan rumah T. 36Subsidi/ $\pm 140M^2$ sebanyak 38 unit. Rumah-rumah ini dijual dengan system semi indent, yakni rumah baru akan dibangun bila pembeli telah membayar minimal 60% dari uang muka (paling lama 3 bulan setelah cicilan pertama). Tahap I mulai dibangun, setelah penguasaan lahan minimal seluas $\pm 50\%$ dari total luas lahan proyek.

Pada dasarnya banyak hal yang perlu diperhatikan dalam ketepatan sasaran subsidi KPR-RSH yang tujuannya untuk masyarakat berpenghasilan rendah tidak jatuh ke tangan orang-orang yang sebenarnya mampu, tetapi telah memanfaatkan fasilitas subsidi tersebut hanya karena melihat sisi ekonominya yaitu alat sebagai investasi dengan profit keuntungan yang lebih besar. Sehingga tujuan pemerintah dalam pemenuhan kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah masih belum dapat tercapai karena mereka memiliki posisi tawar yang rendah dalam pengadaan RSH, hal ini ditandai dengan kesulitan membayar baik dalam hal membayar uang muka maupun angsuran/cicilan per bulan akibat terbatasnya tingkat penghasilan. Oleh karena itu studi mengenai Subsidi KPR-RSH pada Perumahan Griya Riwut I, menjadi penting untuk dilakukan agar dapat diketahui bahwa subsidi yang selama ini telah tepat bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah. Dengan adanya studi ini maka kita dapat mengetahui ketepatan sasaran subsidi melalui fasilitas KPR dalam pengadaan RSH yang dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan untuk keberlangsungan program pemerintah tersebut.

Program pembangunan RSH merupakan salah satu upaya pemerintah untuk memenuhi kebutuhan perumahan bagi berpenghasilan rendah yang sebagian besar dari keseluruhan penduduk Pangkalan Bun, maka pemerintah dalam pemenuhan kebutuhan tersebut menyalurkan subsidi melalui fasilitas KPR.

Fenomena empiris yang terjadi di lapangan menunjukkan banyak terjadi penyimpangan-penyimpangan yakni adanya RSH yang sudah dibeli tetapi tidak ditempati oleh pemiliknya hanya sebagai alat investasi dengan cara dikontrakkan atau tidak dihuni/kosong, ada juga yang dijual kembali dengan cara tunai atau over kredit dengan harga yang lebih tinggi, sehingga terindikasi bahwa sebagian pemilik RSH memiliki lebih dari satu RSH. Hal tersebut menyebabkan pengadaan RSH terkadang tidak tepat sasaran karena jatuh ke tangan kelompok masyarakat berpenghasilan menengah ke atas karena masyarakat berpenghasilan rendah memiliki kemampuan yang sangat terbatas dalam hal membayar cicilan/angsuran.

Dengan terbatasnya penghasilan maka masyarakat berpenghasilan rendah memiliki posisi tawar yang rendah dalam persaingan mendapatkan perumahan, sehingga sering kalah bersaing dengan masyarakat berpenghasilan menengah ke atas. Selain itu masyarakat juga kesulitan dalam keterbatasan akses untuk memanfaatkan fasilitas KPR yang disediakan oleh perbankan karena perbankan tidak mau mengambil resiko kredit macet.

Dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa masih terdapat permasalahan dalam subsidi KPR-RSH bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Pangkalan Bun, yakni:

1. Kecenderungan subsidi dimanfaatkan oleh masyarakat berpenghasilan menengah ke atas, hal ini diperoleh informasi di lapangan bahwa mayoritas

penghuni Griya Riwut Permai 1 memiliki penghasilan di atas Rp.4.500.000 per bulanya

2. Banyaknya RSH yang tidak ditempati (kosong) dan disewakan/dikontrakkan kepada pihak lain, berdasarkan informasi di lapangan dari 38 unit rumah di Griya Riwut Permai 1 hampir 25% tidak ditempati bahkan ada yang disewakan
3. Masyarakat berpenghasilan rendah mengalami kesulitan dalam mengakses dan memanfaatkan subsidi KPR-RSH yang disediakan perbankan karena tidak memiliki penghasilan tetap. Berdasarkan informasi di lapangan, masyarakat yang berpenghasilan maksimal Rp 4.500.000 per bulan tidak di acc oleh Bank BTN KCP Pangkalan Bun.

Direktur Jenderal Pembiayaan Perumahan Kementerian PUPR Lana Winayanti mengatakan berdasarkan Permen PUPR no. 26/PRT/M/2016, kelompok sasaran penerima KPR bersubsidi harus memenuhi persyaratan diantaranya harus memiliki KTP, tidak memiliki rumah, belum pernah menerima subsidi dari pemerintah, punya NPWP dan SPT, dan berpenghasilan maksimal Rp 4 juta per bulan untuk rumah tapak dan Rp 7 juta per bulan untuk rumah susun. Penerima KPR subsidi tidak hanya pekerja formal yang memiliki slip gaji, namun juga yang memiliki penghasilan tidak tetap yang dibuktikan oleh surat pernyataan yang diketahui oleh kepala desa/lurah tempat KTP diterbitkan (www.finance.detik.com).

Hal ini mengindikasikan adanya permasalahan dalam implementasi kebijakan penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi melalui bank BTN KCP Pangkalan Bun. Oleh karena itu permasalahan dalam implementasi

kebijakan penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi melalui bank BTN KCP Pangkalan Bun akan dikaji melalui analisis kebijakan publik, khususnya implementasi kebijakan. Dalam siklus kebijakan atau proses pembuatan kebijakan (*policy making process*), implementasi kebijakan (*policy implementation*) merupakan tahapan yang sangat penting. Menurut Udoji, implementasi kebijakan bahkan lebih penting daripada pembuatan kebijakan, karena kebijakan hanyalah berupa impian atau cetak biru saja kecuali kebijakan tersebut diimplementasikan, Wahab.⁴

Efektivitas implementasi kebijakan secara keseluruhan tergantung pada beberapa faktor. Berhasil tidaknya implementasi kebijakan sangat ditentukan oleh, di satu pihak isi kebijakan itu sendiri seperti sumber daya, personil, manajemen serta aturan, dan di pihak lain oleh lingkungan kebijakannya.⁵ Keberhasilan implementasi menurut Merilee S. Grindle dipengaruhi oleh dua variabel besar, yakni “isi kebijakan (*content of policy*) dan lingkungan implementasi (*context of implementation*)”.⁶ Adanya permasalahan dalam implementasi kebijakan penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi melalui bank BTN KCP Pangkalan Bun maka perlu diketahui dimensi-dimensi apa saja yang mempengaruhi efektivitas penyaluran KPR subsidi.

Penambahan di latar belakang terkait fenomena dan klasifikasi MBR. Tidak mudahnya mengklasifikasikan masyarakat yang berpenghasilan rendah

⁴ Wahab, Solichin Abdul. (1991). *Analisis Kebijaksanaan : Dari Formulasi ke Implementasi Kebijaksanaan Negara*. Jakarta : Bumi Aksara

⁵ Wibawa, Samodra. (1994). *Kebijakan Publik: Proses dan Analisis*. Jakarta: Intermedia

⁶ Subarsono. AG. op.cit, hlm.93

(MBR) karena ada hal-hal yang mempengaruhi dalam menilai seseorang atau makhluk sosial lainnya. Disini penulis memberikan contoh yang terjadi saat berkunjung ke perkampungan di salah satu pulau kalimantan dimana di daerah tersebut mayoritas masyarakatnya hidup sejahtera dikarenakan mereka mempunyai lahan kebun sawit yang sangat luas. Penulis melihat kebiasaan mereka yang hanya cukup makan sehari sekali dengan tempat tinggal kurang layak namun setelah ditelusuri, penulis menemukan taraf perekonomian mereka di atas rata-rata pendapatan pada masyarakat umumnya yaitu senilai 15 juta per bulan, inilah yang menjadi fenomena menurut penulis.

Penyaluran KPR terhadap MBR disini, Bank adalah pihak ketiga. Bank mempunyai regulasi-regulasi dalam menyalurkan KPR terhadap MBR yaitu kelengkapan data-data MBR yang tercatat serta tinjauan langsung berupa wawancara dan tempat tinggal.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas maka identifikasi masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana faktor isi kebijakan dalam implementasi kebijakan penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi melalui bank BTN KCP Pangkalan Bun.
2. Bagaimana faktor lingkungan implementasi dalam implementasi kebijakan penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi melalui bank BTN KCP Pangkalan Bun.

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian yang akan dilakukan adalah:

1. Untuk mengetahui faktor isi kebijakan dalam implementasi kebijakan penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi melalui bank BTN KCP Pangkalan Bun.
2. Untuk mengetahui faktor lingkungan implementasi dalam implementasi kebijakan penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi melalui bank BTN KCP Pangkalan Bun.

1.4 Kegunaan Penelitian

Kegunaan yang dapat diambil melalui penelitian ini yaitu :

1. Secara Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan pengetahuan serta informasi kepada masyarakat secara umum mengenai dalam penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi melalui bank BTN.

2. Secara Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan kepada pihak-pihak yang terlibat dalam penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi melalui bank BTN KCP Pangkalan Bun dan dapat dimanfaatkan sebagai bahan masukan bagi masyarakat di wilayah Pangkalan Bun.

1.5 Sistematika Penulisan

Penelitian ini membahas mengenai kebijakan penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi melalui bank BTN KCP Pangkalan Bun. Adapun variabel

yang akan dibahas didalam penelitian ini adalah komunikasi, sumber daya, disposisi struktur birokrasi. Sistematika penulisan dalam penelitian ini terdiri atas enam bab, yaitu Bab I Pendahuluan, Bab II Kajian Pustaka, Bab III Metode Penelitian, Bab IV Lokasi Penelitian, Bab V Analisis dan Pembahasan Hasil Penelitian, Bab VI Kesimpulan dan Saran.