

# EFEKTIFITAS PROGRAM KREDIT PERUMAHAN RAKYAT (KPR) BERSUBSIDI DALAM PENYEDIAAN HUNIAN BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH DI PERUMAHAN BUMI REJO DAMAI PEKALONGAN

**ARUM NOVIA WIJAYANTI**

PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA,  
JURUSAN ARSITEKTUR, FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS SEBELAS MARET, SURAKARTA

**WINNY ASTUTI**

PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA,  
JURUSAN ARSITEKTUR, FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS SEBELAS MARET, SURAKARTA

**GALING YUDANA**

PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA,  
JURUSAN ARSITEKTUR, FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS SEBELAS MARET, SURAKARTA

**Abstrak.** Pelaksanaan program di Kota Pekalongan, KPR Bersubsidi diselenggarakan dalam satu payung kebijakan pembangunan penataan permukiman Kota Pekalongan. Dengan menggunakan metode pengumpulan data secara triangulasi, yang kemudian dilakukan analisis deskripsi kualitatif, kuantitatif maupun penggabungan pada tiap komponen pembiayaan bagi MBR yaitu peran pemerintah, mekanisme, produk KPR bersubsidi dan tingkat penghunian, serta deskriptif analitik dalam perumusan kondisi keefektifitasan pelaksanaan secara keseluruhan, maka diketahui bahwa masih terdapat beberapa kekurangan yang menyebabkan pelaksanaan program KPR Bersubsidi dinilai kurang efektif. Hal tersebut cenderung dipengaruhi oleh peran pemerintah sebagai perumus kebijakan dan kerangka kerja dan pengaruh adanya keterlibatan lembaga penengah (intermediate) yang secara teknis berperan dalam pelaksanaan program dimana memiliki sifat profit oriented dan sistem kerja formal yang belum bisa menyesuaikan dengan kondisi kelompok sasaran. Kurang efektifnya pelaksanaan program KPR Bersubsidi juga dibuktikan dengan kondisi dari tingkat penghunian di Perumahan Bumi Rejo Damai Pekalongan yang dinilai cukup rendah yaitu sebesar 57%.

**Kata Kunci :** Pembiayaan Perumahan Bagi MBR, KPR Bersubsidi, Efektivitas

## PENDAHULUAN

Masyarakat Berpendhasilan Rendah (MBR) memiliki kemampuan rendah dalam melakukan pembiayaan dan pembangunan rumah. Hal ini dikarenakan selain tingginya harga lahan, tingginya standard RSH dan sulitnya perijinan bangunan juga menyangkut pada permasalahan sistem pembiayaan perumahan yang seringnya kurang *accessible* terhadap kemampuan MBR. Berdasarkan kondisi tersebut, KPR

Bersubsidi sebagai program yang membantu menyediakan hunian layak bagi MBR dengan tingkat penghasilan maksimal 2,5 juta rupiah per bulan mencoba menjembatani permasalahan tersebut. Namun, masih dipertanyakan apakah pelaksanaan di lapangan telah terselenggara secara efektif.

Dalam penelitian ini, digunakan beberapa teori mengenai pembiayaan perumahan khususnya bagi masyarakat berpendhasilan rendah, antara lain teori

mengenai peran pemerintah pusat dan daerah sebagai pembuat kebijakan dan pengelola kebijakan, mekanisme pembiayaan perumahan, hasil/ produk kebijakan berupa rumah KPR, sarana prasarana dan keberdayaan masyarakat yang secara keseluruhan akan dibandingkan kembali dengan kondisi tingkat penghunian di Perumahan Bumi Rejo Damai Pekalongan. Bagan Kajian Literatur yang telah dilakukan dapat dilihat pada Lampiran.

Tujuan dari penelitian ini adalah mengetahui keefektifitasan sistem pembiayaan MBR dengan menggunakan mekanisme subsidi pada program KPR Bersubsidi bagi MBR di Perumahan Bumi Rejo Damai Pekalongan.

Sasaran untuk mencapai tujuan tersebut antara lain sebagai berikut :

1. Mengetahui efektivitas peran pemerintah baik pemerintah pusat maupun pemerintah kota (Kota Pekalongan) dalam pelaksanaan Program KPR Bersubsidi di Perumahan Bumi Rejo Damai, Pekalongan.
2. Mengidentifikasi dan menganalisis efektivitas mekanisme pembiayaan Program KPR Bersubsidi di Perumahan Bumi Rejo Damai Pekalongan yang dinilai berdasarkan mekanisme program, ketepatan sasaran program dan keterjangkauan.
3. Mengidentifikasi dan menganalisis efektivitas produk hasil dari Program KPR Bersubsidi di Perumahan Bumi Rejo Damai Pekalongan yang dinilai berdasarkan standard RSH, sarana prasarana dan keberdayaan masyarakat.
4. Mengidentifikasi dan menganalisis tingkat penghunian di Perumahan Bumi Rejo Damai Pekalongan.

## METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan antara lain adalah metode pengumpulan data, metode pengolahan data, metode analisis data, dan metode sintesis data.

Pengumpulan data menggunakan metode sampling (rumus slovin),

wawancara, observasi lapangan, dan studi pustaka. Pengolahan data menggunakan metode reduksi data dan pengelompokan data. Analisis data menggunakan analisis data deskriptif kualitatif, kuantitatif dan komparasi serta deskriptif analitik. Sintesis data menggunakan rentang penilaian menurut bataviase dan juga kajian teori yang telah dihimpun. Skema pengambilan sampel dapat dilihat pada Lampiran.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### 1. Peran Pemerintah

Peran Pemerintah Pusat **cukup efektif** sebab program yang dikelola pemerintah pusat memiliki hasil yang cukup memberikan pengaruh sesuai dengan yang diinginkan. Yang dimaksud dengan hasil yang cukup adalah program yang dapat diakses oleh masyarakat diluar kelompok sasaran (2% tidak tepat sasaran dalam hal tingkat penghasilan dan 47 % bukan merupakan pengambilan rumah pertama), namun program KPR Bersubsidi tetap memberikan pengaruh dalam menyediakan hunian bagi masyarakat kelompok sasaran yang sebesar 98 % dengan tingkat penghasilan sesuai dengan ketentuan dan 53% yang terbantu memiliki rumah pertama. Kekurangan adalah tidak adanya koordinasi kelembagaan dengan pemerintah daerah yang lebih mengetahui kondisi daerahnya sendiri.

Peran Pemerintah Daerah **kurang efektif**. Hal tersebut karena pemerintah hanya berperan dalam pengalokasian area dan penyediaan sarana prasarana yang sifatnya umum seperti penyediaan pada perumahan pada umumnya, padahal dalam penanganan untuk MBR hal tersebut akan berpengaruh pada harga rumah dan nilai sosial psikologis (kesesuaian dengan kebutuhan).

### 2. Kemudahan Mekanisme

#### a. Mekanisme

Secara keseluruhan pada variabel kemudahan mekanisme dinilai **efektif**.

Sebab walaupun pada sub variabel persyaratan dan sistem pembayaran sudah dinilai efektif, namun pada proses pelaksanaannya dimana tidak seluruh kelompok sasaran dapat mengakses program menjadi suatu kendala juga. Hal tersebut berkaitan dengan lembaga perbankan yang dilibatkan dalam program KPR Bersubsidi memiliki mekanisme yang belum bisa dijumpai oleh pemerintah melalui programnya.

#### **b. Ketepatan sasaran**

**Cukup Efektif.** sebab pada poin belum pernah memiliki rumah dimana terdapat 47 % yang tidak sesuai. padahal program KPR Bersubsidi dimaksudkan kepada MBR yang belum memiliki hunian. Walaupun pada dua poin yang lainnya telah tepat sasaran dan sesuai dengan yang diharapkan. Hal tersebut karena kesalahan pada oknum manusia yang tidak memberikan informasi yang benar mengenai kondisi dan kemampuan ekonomi keluarganya dalam proses pengajuan KPR Bersubsidi.

#### **c. Keterjangkauan**

**Kurang Efektif.** Sebab besarnya nilai angsuran melebihi dari rata-rata pemenuhan kebutuhan rumah per bulan. Masyarakat memang dapat mengangsur, namun harus memotong kebutuhan lain untuk digunakan sebagai tambahan biaya angsuran kepada pihak bank. Selain itu dalam kegiatan penjangkauan pihak pengembang yang bertanggung jawab menggunakan strategi yang sama dengan penjangkauan debitur pada KPR biasa. hendaknya pemerintah memiliki target tersendiri terhadap kawasan-kawasan dari wilayah di Kota Pekalongan dengan penduduk yang memiliki kriteria seperti yang disyaratkan dalam Program KPR Bersubsidi. Sehingga informasi terhadap Program KPR Bersubsidi dapat secara tepat dan mudah diakses oleh masyarakat sasaran.

### **3. Produk**

#### **a. Rumah**

**Cukup efektif.** Sebab walaupun sudah memenuhi standard yang ditentukan pemerintah, namun cara penanganan pembangunan rumah yang sama dengan perumahan pada umumnya memberikan pengaruh pada produk rumah dan harga rumah. Padahal MBR memiliki karakteristik khusus yang harus dipenuhi cukup dengan standard minimal namun bisa dikembangkan setahap demi setahap.

#### **b. Sarana Prasarana**

**Cukup efektif.** Sebab penyediaan sarana prasarana dilakukan oleh pengembang yang tentu saja mempengaruhi harga hunian yang ditawarkan, sementara dari pihak pemerintah menyediakan sarana prasarana dalam lingkup cakupan yang lebih luas (tidak dikhususkan untuk lingkungan perumahan) padahal bantuan pemerintah tersebut dapat membantu meringankan biaya pembangunan fasilitas dan utilitas bagi pemenuhan kebutuhan masyarakat berpenghasilan rendah. Selain itu cukup efektif karena masyarakat tergerak untuk mandiri dalam penyediaan sarana umum lingkungan seperti pada contohnya adalah sarana keamanan lingkungan (pos kamling).

#### **c. Keberdayaan Masyarakat**

**Kurang efektif.** Terkait dengan produk rumah KPR yang sudah paten, menjadikan peran serta masyarakat tidak sepenuhnya dalam pemenuhan hunian yang sesuai dengan kebutuhan dan keinginan mereka. Walaupun keberdayaan tersebut masih dapat dilakukan dengan peningkatan hunian dan standard lingkungan setahap demi setahap setelah rumah tersebut diterima. Selain itu peran serta masyarakat yang muncul dalam pemenuhan kebutuhan adalah berasal dari kemauan dan kemampuannya sendiri, sementara masyarakat yang belum sadar akan pentingnya pemenuhan kebutuhan

tersebut belum terlihat menunjukkan peran sertanya dalam pembangunan. Program KPR Bersubsidi yang bersinergi dengan Program "Sapu Lidi" Kota Pekalongan seharusnya dapat membantu menciptakan iklim yang baik dalam melibatkan peran serta masyarakat.

#### **4. Tingkat Penghunian**

**Kurang efektif.** Sebab sasaran dari program KPR Bersubsidi adalah untuk kelompok berpenghasilan tertentu yang belum memiliki hunian, sehingga seharusnya program KPR Bersubsidi dapat dimanfaatkan oleh kelompok sasaran untuk memiliki rumah, namun hasil di lapangan menyatakan bahwa tingkat penghunian di Perumahan Bumi Rejo Damai hanya 57 %. Permasalahan tersebut karena aksesibilitas dan fasilitas yang belum memadahi aktivitas dan kegiatan penghuninya.

Berdasarkan uraian tersebut, maka dapat secara keseluruhan dapat disimpulkan bahwa Program KPR Bersubsidi yang telah terlaksana di Perumahan Bumi Rejo Damai Pekalongan secara umum dinilai **Kurang Efektif**. Hal ini karena pengaruh dari lembaga intermediate (penengah) yang masih terdapat gab dalam pengaplikasian mekanisme yang ditetapkan pemerintah, seperti tidak bisa menjangkaunya masyarakat dengan penghasilan kurang dari satu juta rupiah per bulan, dan dinaikkannya standard minimal RSH oleh pengembang yang berpengaruh pada harga. Sehingga hal tersebut berpengaruh pada tingkat hunian yang dikatakan cukup rendah (57%).

#### **KESIMPULAN**

Pada dasarnya pelaksanaan Program KPR Bersubsidi di Kota Pekalongan yang menjadi salah satu dari empat agenda penataan perumahan permukiman Kota Pekalongan "Sapu Lidi" merupakan strategi yang cerdas. Namun ternyata dalam pelaksanaannya di lapangan terdapat beberapa kekurangan yang menyebabkan

pelaksanaan program KPR Bersubsidi dinilai kurang efektif yaitu:

- a. Walaupun Program KPR Bersubsidi masuk dalam kebijakan penataan perumahan permukiman di Kota Pekalongan, namun peran Pemerintah Kota Pekalongan dinilai kurang efektif. Dalam hal ini adalah pengaturan pembangunan yang sesuai dengan rencana penggunaan lahan dan tata ruang, penjangkaran kelompok sasaran, penyediaan sarana prasarana dan pemberdayaan masyarakat.
- b. Bank BTN sebagai Lembaga Penyalur Kredit (LPK) dan pengembang sebagai pihak swasta yang bersifat komersial masih menerapkan sistem umum atau aturan main yang sama dengan penanganan pada pogram KPR umum. Walaupun dalam prosesnya hingga mekanisme kredit yang dijalankan telah menyesuaikan dengan peraturan dan standard yang ditetapkan pemerintah.
  - Bank : tidak meloloskan kelompok sasaran dengan penghasilan tidak tetap dan kurang dari satu juta rupiah per bulan karena menghindari kredit macet.
  - Pengembang : Produk rumah yang ditawarkan sebagai rumah KPR Bersubsidi memiliki komponen bangunan (struktur dan desain) sama dengan KPR pada umumnya, selain itu dalam penjangkaran debitur tanggung jawab masih dibebankan hanya pada pihak pengembang dimana strategi penjangkaran yang dilakukan sama dengan strategi penjangkaran pada promosi KPR pada umumnya.
  - Keberdayaan masyarakat tidak dilibatkan dari awal proses, namun juga pemerintah yang berkomitmen menjadikan Program KPR Bersubsidi sebagai salah satu dari program

pembangunan kotanya belum mengadakan keberlanjutan atas pemberdayaan masyarakat dalam meningkatkan kualitas hunian, lingkungan maupun kesejahteraan masyarakat penghuninya.

Secara keseluruhan secara umum dinilai **KURANG EFEKTIF**. Sebab program mempunyai hasil yang kurang memberikan pengaruh sesuai yang diinginkan (Dunn, 1999).

- Peran pemerintah : *Sponsor decide and user provide* (Turner; 1976)  
Pemerintah Pusat: Telah menyelenggarakan pembuatan kebijakan skala nasional namun belum ada keterlibatan pemerintah daerah dalam kerangka kelembagaan.  
Pemerintah Daerah : Mencantumkan program KPR Bersubsidi dalam kebijakan kota, namun implementasinya belum terlihat bedanya dengan pelaksanaan penanganan perumahan pada umumnya.
- Mekanisme :  
Kemudahan mekanisme : mekanisme mampu dijalankan, persyaratan dapat dipenuhi, namun pada kelompok sasaran dengan penghasilan kurang dari 1 juta rupiah per bulan tidak ada pengakses.
- Ketepatsasaran : 53 % debitur belum memiliki hunian sebelumnya, 100 % debitur belum pernah memperoleh kredit perumahan sebelumnya, 98 % **debitur berpenghasilan  $\leq$  2,5 juta rupiah per bulan**  
Keterjangkauan : jumlah angsuran yang dibayarkan per bulan melebihi dari 15-25% affordability kelompok sasaran, akses informasi aktif namun hanya dilakukan oleh pihak pengembang dengan strategi yang sama dengan KPR pada umumnya.
- Produk :  
Standard RSH : produk rumah melebihi standard RSH yang berpengaruh pada harga rumah

Sarana prasarana : sarana prasarana cukup memadai namun ada sarana prasarana yang diusahakan sendiri oleh masyarakat (lampu jalan, pos keamanan)

Keberdayaan : masyarakat menyesuaikan dengan kemampuan dan kemauan secara individu

- Tingkat penghunian : cukup rendah (57 %) (*Bataviase ;2011*)

#### DAFTAR PUSTAKA

- Dunn WN, (1988). *Analisa Kebijakan* *Publik*. PT. Hanindita, Yogyakarta  
<http://bataviase.co.id/node/655076>  
tanggal 14 April 2011