

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Rumah merupakan salah satu kebutuhan primer bagi manusia, di era sekarang sulit kiranya untuk membangun rumah secara langsung terlebih di kota-kota, salah satunya kota Tanjungpinang. Harga tanah dan harga bahan bangunan yang setiap saat mengalami kenaikan dan tidak sesuai dengan rata-rata gaji yang diperoleh membuat warga sulit untuk mendirikan sebuah rumah. Pada saat ini upaya penanganan perumahan ditekankan pada pengadaan perumahan sebanyak-banyaknya dengan harga yang terjangkau. Upaya ini didasarkan pada ancaman penyediaan yang mendorong pembangunan perumahan oleh sektor pemerintah maupun swasta untuk menghasilkan rumah sebagai komoditi yang dapat dipasarkan secara luas dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan masyarakat. Pengadaan perumahan untuk rakyat banyak, tidak mungkin dilaksanakan sendiri oleh pemerintah. Oleh sebab itu, pemerintah dalam kebijaksanaan umumnya menentukan bahwa dalam pembangunan nasional pemerintah akan berperan, pemerintah menyertakan pihak swasta untuk ikut berperan dalam pembangunan perumahan rakyat yaitu perumahan subsidi. Pembangunan perumahan ini tidak harus didasarkan pada karakteristik penghuni, akan tetapi kemampuan ekonomi atau masyarakat yang berpenghasilan menengah ke bawah.

Pemberian subsidi bagi masyarakat pada dasarnya bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat. Apabila pemberian atau penyaluran subsidi

tidak sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan, hal tersebut dapat memberi peluang terjadinya penyimpangan. Program rumah/perumahan subsidi ini bertujuan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah dimana perumahan subsidi/bantuan pembiayaan perumahan ini diberikan kepada golongan yang berpendapatan rendah dalam hal pemenuhan kebutuhan rumah, yaitu berupa rumah dengan harga dibawah harga pasar.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah yang mengajukan kredit khusus untuk terpenuhinya kebutuhan dalam mendirikan rumah atau memperbaiki rumah, khususnya terkait dengan rumah subsidi ini. Di Indonesia saat ini dikenal ada 2 jenis KPR yakni KPR Bersubsidi dan KPR Non Bersubsidi. KPR Subsidi adalah suatu kredit yang diperuntukkan pada Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang disubsidikan khusus oleh pemerintah bekerjasama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan. Kredit subsidi ini diatur tersendiri oleh Pemerintah, khususnya diatur dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Undang-undang Nomer 4 Tahun 1992 tentang pengadaan perumahan dan pemukiman dengan dukungan fasilitas subsidi perumahan. Sedangkan KPR Non Subsidi adalah KPR yang diperuntukkan bagi seluruh masyarakat yang ingin membeli rumah. Ketentuan KPR Non Subsidi ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besar maksimal kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.

Subsidi KPR oleh pemerintah merupakan upaya untuk meningkatkan kepemilikan rumah terhadap masyarakat berpenghasilan rendah, di tengah

tingginya harga rumah. Dimana pihak *developer* bekerja sama dengan pihak bank untuk memudahkan masyarakat dalam mendapatkan rumah yaitu dengan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan suku bunga hanya sebesar 5%. Masyarakat berpenghasilan rendah mendapatkan dukungan kepemilikan rumah melalui kebijakan kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah. Terkait kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah tersebut selanjutnya diatur dalam sebuah peraturan menteri yaitu Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/PRT/M/2016.

Standar dan sasaran kebijakan yang berjalan dalam program rumah bersubsidi di Kota Tanjungpinang tertuang dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/PRT/M/2016 Pada Pasal 10 dijelaskan bahwa Kelompok Sasaran KPR harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- a. Memiliki KTP
- b. Tidak memiliki rumah yang dibuktikan dengan surat keterangan dari Kepala Desa/Lurah Setempat/Instansi tempat bekerja;
- c. Belum pernah menerima subsidi Pemerintah untuk pemilikan rumah;
- d. Memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)
- e. Memiliki (SPT) tahunan PPh orang pribadi sesuai peraturan perundang-undangan
- f. Memiliki penghasilan tidak melebihi batas penghasilan sebagaimana dimaksud dalam pasal 9 ayat (2) yang dibuktikan dengan slip gaji yang disahkan oleh

pejabat yang berwenang atau surat pernyataan penghasilan dari yang bersangkutan untuk penghasilan tidak tetap yang diketahui oleh kepala desa/lurah setempat.

Subsidi KPR merupakan subsidi dalam penyediaan perumahan baik dalam bentuk uang muka maupun selisih bunga yang diperuntukkan untuk kelompok sasaran rumah tangga/keluarga yang belum memiliki rumah dan memiliki penghasilan sesuai dengan yang ditetapkan yaitu penghasilan paling banyak per bulan sebesar Rp.4.000.000 – Rp. 5.000.000.

Adapun standar rumah bersubsidi yang telah dilakukan oleh pengembang di Kota Tanjungpinang sesuai aturan rumah bersubsidi Type 36 dengan harga jual sesuai standar yang telah ditentukan oleh pemerintah yaitu Rp. 86.000.000 – Rp. 135.000.000 untuk saat ini.

Prosedur Kredit Pemilikan Rumah Subsidi terdiri dari: Prosedur permohonan dan pengajuan KPR Subsidi, Prosedur Keputusan atas Permohonan Kredit, Prosedur Realisasi, Prosedur Pembayaran Angsuran dan Pelunasan, dan Pembayaran angsuran KPR bisa dilakukan dengan 6 cara, yaitu: (a) Pembayaran angsuran dipotong langsung dari gaji, (b) Pembayaran langsung ke loket BTN, (c) Pembayaran melalui ATM Batara, (d) Pembayaran dengan transfer, (e) Pembayaran melalui kantor pos, dan (f) Pembayaran dengan cara pemindahbukuan.

Adapun didalam Kredit Pemilikan Rumah Subsidi, Dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah Subsidi mempunyai suatu masalah yaitu kredit macet, dalam hal ini yang menyebabkan terjadinya kredit macet yaitu:

1. Debitur Sakit. Dalam faktor ini pada saat mengajukan permohonan kredit debitur sudah sesuai dengan kriteria yang berhak menerima Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi dan mampu membayar angsuran yang telah disepakati dengan pihak bank. Tapi pada saat setelah pemberian kredit dilakukan debitur sakit sehingga debitur tidak lagi mampu membayar angsuran yang telah disepakati sebelumnya. Dan faktor ini salah satu penyebab terjadinya kredit macet.
2. Debitur sudah tidak memiliki pekerjaan. Dalam faktor ini pada saat mengajukan kredit debitur berhak menerima Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi karena debitur sudah sesuai dengan kriteria yang berhak menerima KPR Subsidi. Tapi pada saat setelah pemberian kredit dilakukan pihak debitur tidak lagi memiliki pekerjaan sehingga debitur mengalami penurunan ekonomi dalam hal ini debitur tidak lagi mampu membayar angsuran Kredit pemilikan Rumah (KPR) Subsidi yang telah disepakati sebelumnya sehingga menyebabkan kredit macet.
3. Rumah tidak standar. Dalam faktor ini pada saat mengajukan kredit debitur tidak melakukan survey pada rumah yang akan di ajukan sehingga debitur tidak mengetahui bagaimana kondisi rumah yang akan di ajukan. Apakah mengalami kerusakan contohnya: pompa air atau aliran listrik rusak. Sehingga terjadi kredit macet karena debitur tidak ingin membayar angsuran yang telah disepakati sebelumnya dengan alasan rumah yang tidak sesuai standar. Pihak bank tidak memiliki tanggungjawab terhadap hal ini karena ini berhubungan langsung antara debitur dan developer, pihak bank hanya menyediakan dana yang akan dibayarkan kepada pihak developer.

4. Karakter debitur. Dalam faktor ini terjadinya kredit macet karena disebabkan dari karakter debitur yang dengan sengaja tidak ingin membayar angsuran yang telah disepakati walaupun sebenarnya debitur mampu membayar angsuran. Adapun upaya yang dilakukan untuk menyelesaikan kredit macet yang terjadi pada Kredit Pemilikan Rumah Subsidi yaitu :

- 1) Penagihan. Dalam upaya ini pihak bank melakukan penagihan terhadap debitur yang mengalami penunggakan jika debitur belum lagi membayar tagihan tersebut maka pihak bank membuat surat peringatan, surat peringatan terdiri dari : (a) Surat Peringatan I (SP-I), (b) Surat Peringatan II (SP-II), dan (c) Surat Peringatan III (SP-III). Surat peringatan ini untuk memperingati debitur agar membayar tagihan, dengan adanya surat-surat ini pihak bank memberikan waktu kepada debitur agar bisa melunasi tagihannya. Jika surat peringatan I, II, dan III telah diberikan kepada debitur namun debitur masih saja belum melunasi tagihannya maka pihak bank akan menindak lanjuti pada upaya selanjutnya.
- 2) Lelang. Dalam hal ini pihak bank akan melelang rumah yang telah dimiliki debitur setelah surat peringatan I, II, dan III telah diterima oleh debitur namun debitur tetap tidak membayar tagihannya. Ini merupakan upaya terakhir yang dilakukan pihak bank untuk mengatasi debitur yang mengalami kredit macet.

Kota Tanjungpinang sebagai Ibu Kota Provinsi Kepulauan Riau dirasa cocok untuk mendapatkan Program ini. Program KPR Perumahan Subsidi ini dianggap menjadi salah satu program strategis yang sangat dibutuhkan masyarakat, khususnya Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) untuk memiliki rumah yang

mereka idamkan. Sebagai salah satu daerah berkembang, dimana begitu banyak orang luar yang datang untuk mencari kerja dikota ini, pembangunan perumahan sangat berkembang pesat. Namun untuk sebagian masyarakat khususnya MBR yang didominasi oleh pekerja informal dengan pendapatan yang tidak tetap, cukup sulit untuk mendapatkan rumah.

Tabel 1. 1 Jumlah Penduduk, Rasio Jenis Kelamin dan Kepadatan Penduduk menurut Kecamatan di Kota Tanjungpinang, Juni 2021

Kecamatan	Laki-laki	Perempuan	Rasio Jenis Kelamin	Luas Daratan (km ²)	Kepadatan Penduduk (jiwa/km ²)
Bukit Bestari	28 285	28 388	100	45,64	1 242
Tanjungpinang Timur	52 307	51 437	102	58,95	1 760
Tanjungpinang Kota	10 283	9 827	105	35,42	568
Tanjungpinang Barat	23 242	23 300	100	4,55	10 229
Kota Tanjungpinang	114 117	112 952	101	144,56	40 913

Sumber : Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Tanjungpinang

Persebaran penduduk pada tahun 2021 belum merata pada setiap kecamatan. Pengembangan wilayah di Kota Tanjungpinang lebih cenderung ke wilayah Kecamatan Tanjungpinang Timur karena masih memiliki area yang dapat dikelola menjadi pemukiman penduduk atau lokasi pengembangan kegiatan ekonomi, seperti pertokoan atau pembangunan area industri. Banyaknya kompleks perumahan yang dibangun pada wilayah kecamatan ini menjadikan pergerakan penduduk di area ini cukup menarik untuk dicermati. Semakin banyaknya perumahan yang sudah dihuni menjadi indikasi adanya migrasi penduduk, baik dari luar Kota Tanjungpinang maupun dalam wilayah sendiri.

Gambar 1. 1 Persebaran Penduduk Kota Tanjungpinang menurut Kecamatan, Juni 2021



Sumber: Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Tanjungpinang

Berdasarkan data Disdukcapil Kota Tanjungpinang, terlihat bahwa penduduk terpadat masih berada di Kecamatan Tanjungpinang Barat, dengan jumlah penduduk sebanyak 46.542 jiwa dan luas daratan 4,55 km² sehingga kepadatan penduduk di kecamatan ini sebesar 10.229 jiwa/km². Selanjutnya diikuti oleh Kecamatan Tanjungpinang Timur dengan kepadatan penduduk sebesar 1.760 jiwa/km², Kecamatan Bukit Bestari dan Kecamatan Tanjungpinang Kota masing-masing dengan kepadatan penduduk sebesar 1.242 jiwa/km² dan 568 jiwa/km².

Adapun perumahan subsidi yang telah dibangun di kota Tanjungpinang khususnya di Tanjungpinang Timur Kelurahan Air Raja saat ini sekitar 1.303 unit dari tahun 2015 hingga ke tahun sekarang yang sudah dibangun dan sekitar 1.148 rumah subsidi yang sudah terjual, jumlah perumahan ini setiap tahunnya bertambah dikarenakan pemerintah dan pihak developer merasa perumahan subsidi ini

merupakan perumahan yang paling diminati oleh masyarakat yang berpenghasilan rendah.

Tabel 1. 2 Data Perumahan Subsidi

No	Perumahan Subsidi	Subsidi	Terjual Subsidi
1.	Pinang Mas Residence	61 Unit	173 Unit
2.	Kota Raja Residence	43 Unit	27 Unit
3.	Permata Galaxy	373 Unit	459 Unit
4.	Kenangan Semoga Jaya 2	0 Unit	111 Unit
5.	Kenangan Semoga Jaya 3	45 Unit	147 Unit
6.	Citra Pelita	2 Unit	68 Unit
7.	Citra Pelita 2	4 Unit	16 Unit
8.	Citra Pelita 3	0 Unit	123 Unit
9.	Citra Pelita 5	2 Unit	176 Unit
10.	Citra Pelita 6	1 Unit	12 Unit
11.	Citra Pelita 7	1 Unit	239 Unit
12.	Mega Mas Residence	31 Unit	191 Unit
13.	Triputra Residence 1	28 Unit	43 Unit
14.	Triputra Residence 2	39 Unit	29 Unit
15.	Bhavana	0 Unit	13 Unit
16.	Bhavana 2	21 Unit	45 Unit
17.	Buvee Permai Residence	52 Unit	75 Unit
18.	Perumnas Bumi Air Raja	154 Unit	1.148 Unit
19.	Bukit Indah Lestari 4	4 Unit	92 Unit
20.	Gesya Gurindam 1	0 Unit	147 Unit

21.	Gesya Gurindam 2	1	Unit	87	Unit
22.	Grace Permata Indah	2	Unit	35	Unit
23.	Vista Indah	47	Unit	88	Unit
24.	Anggrek Pinang	0	Unit	88	Unit
25.	Pesona Alam Mutiara	1	Unit	0	Unit
26.	Pesona Alam Mutiara 2	9	Unit	56	Unit
27.	Elang Indonesia Regency	42	Unit	60	Unit
28.	Griya Hang Lengkir Indah	12	Unit	48	Unit
29.	Permata Indah 1	27	Unit	66	Unit
30.	Karya Indah	3	Unit	76	Unit
31.	Crystal Abadi	55	Unit	81	Unit
32.	New Anugerah Bintang Raya	6	Unit	73	Unit
33.	Idaman Residence	12	Unit	33	Unit
34.	Alam Tirta Lestari	4	Unit	276	Unit
35.	Dompok Indah Residence	162	Unit	3	Unit
36.	Citra Hill	28	Unit	73	Unit
37.	Sri Indah 2	3	Unit	22	Unit
38.	Griya Permata Asri	6	Unit	30	Unit
39.	Dutama Ndalem Asri	18	Unit	4	Unit
40.	Kristal Valley	30	Unit	39	Unit
41.	Jafa Nur	9	Unit	31	Unit
42.	Hang Lengkir Residence	43	Unit	57	Unit

Sumber : <https://sikumbang.ppdpp.id>

Namun terkadang didalam pelaksanaannya, pembelian rumah ini tidak sesuai dengan aturan yang ada, adapun fenomena yang sering terjadi yakni :

- Rumah ini diperuntukan untuk masyarakat berpenghasilan rendah, tetapi ternyata masih ditemukannya rumah bersubsidi yang terjual bukan kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah sebagai target sasaran, rumah tersebut dibeli oleh masyarakat yang berpenghasilan lebih dari yang di tetapkan sehingga kebutuhan untuk masyarakat berpenghasilan rendah belum dapat dipenuhi.
- Rumah tersebut dibeli dan untuk disewakan, dan terkadang masyarakat yang berpenghasilan rendah mengontrak rumah yang perbulannya bisa digunakan untuk membayar bulanan dari rumah subsidi tersebut.

Berdasarkan latar belakang diatas, hal inilah kemudian yang mendasari dilakukannya penelitian guna mengevaluasi apakah program KPR perumahan subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah di kota Tanjungpinang telah berjalan dengan baik sehingga dapat membantu dan memberikan kemudahan bagi masyarakat untuk memiliki rumah dan apakah program tersebut berjalan dengan tepatnya sasaran. Berdasarkan uraian di atas, maka penulis melakukan penelitian dengan judul **“Evaluasi Program Kredit Pemilikan Rumah Subsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kota Tanjungpinang”**.

1.2 Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah dari penelitian ini yaitu Bagaimana Evaluasi Program Kredit Pemilikan Rumah Subsidi bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kota Tanjungpinang ?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengevaluasi Program Kredit Pemilikan Rumah Subsidi bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kota Tanjungpinang.

1.4 Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian di atas, adapun manfaat penelitian yang di ambil adalah :

1.4.1 Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan khususnya mengenai teori kebijakan publik dimana kebijakan publik dilakukan demi kepentingan masyarakat yang dapat meningkatkan kesejahteraan penduduk yang berpenghasilan rendah.

1.4.2 Manfaat Praktisi

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan bagi pemerintah dan pihak-pihak yang terkait mengenai sasaran pembelian rumah bersubsidi di kota tanjungpinang.