

Implementasi Program Kredit Perumahan Rakyat (KPR) Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kota Padang

Yaumil Fadhilah Aminova¹, Hasbullah Malau²

^{1,2}Universitas Negeri Padang

Email: yaumil_aminova@yahoo.co.id, hasbullahmalau@fis.unp.ac.id

Abstrak

Harga rumah yang terus naik membuat masyarakat semakin sulit untuk mendapatkan hunian yang layak dan terjangkau. Pemerintah dalam mengatasi hal pemenuhan rumah memberikan subsidi untuk pembangunan perumahan sederhana dan sehat untuk menyediakan rumah yang layak huni dan terjangkau khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). MBR adalah masyarakat yang memiliki pendapatan kurang. Subsidi KPR adalah salah satu upaya pemerintah dalam mengatasi hal tersebut. Metode penelitian yang digunakan adalah metode kualitatif. pengumpulan data dilakukan dengan cara observasi, wawancara dan dokumentasi. Teknik pengumpulan data menggunakan teknik triangulasi. Hasil penelitian ini ditemukan bahwa implementasi program kredit perumahan rakyat (KPR) bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah di kota Padang sudah baik, terbukti dari pernyataan masyarakat baik pengguna maupun non pengguna yang mengatakan program ini bagus dan sangat bermanfaat bagi masyarakat. Permasalahan penelitian ini yaitu terkait komunikasi yang masih kurang serta masalah yang dialami para implementor seperti kendala administrasi dan yang terakhir kesadaran masyarakat pengguna rumah KPR yang masih kurang dalam memahami setiap aturan yang diterapkan.

Kata kunci: *Implementasi, KPR bersubsidi, Masyarakat Berpenghasilan Rendah*

Abstract

House prices continue to rise making it increasingly difficult for people to get decent and affordable housing. The government in addressing the fulfillment of housing provides subsidies for the construction of simple and healthy housing to provide housing that is livable and affordable, especially for low-income people (MBR). MBR is people who have less income. KPR subsidies are one of the government's efforts to overcome this. In the city of Padang itself, there are many housing KPR housing which in its implementation still needs attention. The used method in this research is metod qualitative. Data collection is done by documentation, interview and observation. Data collection techniques using triangulation techniques. From the results of the study it was found that the implementation of subsidized public housing credit (KPR) programs for low-income people in the city of Padang was good, as evidenced by the statements of the community both users and non-users who said the program was good and very beneficial for the community. However, there are still problems related to communication that are still lacking and problems experienced by implementors such as administrative constraints and the last is public awareness of KPR home users who are still lacking in understanding each rule applied.

Keywords: *Implementation, Low-Income Communities, Subsidized KPR*



Received: January 15, 2019

Revised: January 29, 2020

Available Online: January 30, 2020

Pendahuluan

Harga rumah yang terus naik membuat masyarakat yang berpenghasilan rendah sulit untuk mendapatkan hunian. Hal ini membuat masyarakat berpenghasilan rendah mengeluhkan harga rumah yang tinggi sementara pendapatan mereka yang rendah hanya mampu untuk mengontrak atau bahkan menumpang dirumah sanak saudara dan bahkan orangtua.

Untuk itu, diperlukan suatu upaya dalam menangani masalah perumahan yang layak serta terjangkau oleh pemerintah. Perumahan tersebut diklasifikasikan menurut tipe dari rumah dengan memperhatikan tingkat keterjangkauan daya beli oleh masyarakat Indonesia tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011). Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan. Sesuai dengan amanat UUD1945 negara berkewajiban untuk memenuhi hak tersebut, diantaranya adalah hak mendapatkan tempat tinggal, negara mengatur tentang kebijakan mengenai perumahan dan kawasan permukiman (Undang–Undang Dasar 1945)Pasal 28 H Ayat (1).Pemerintah dalam mengatasi hal tersebut memberikan subsidi untuk pembangunan perumahan sederhana dan sehat untuk menyediakan rumah yang layak huni dan terjangkau khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) Masyarakat berpenghasilan rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah (UU Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman).Maka dari itu, dibutuhkan suatu program yang dapat mengatasi hal tersebut salah satunya subsidi KPR.Subsidiadalah cadangan keuangan dan sumber sumber daya lainnya untuk mendukung suatu kegiatan usaha atau kegiatan perorangan oleh pemerintah (Nazir, 2004). Fasilitas subsidi perumahan tersebut dapat berupa subsidi selisih bunga, subsidi uang muka atau subsidi untuk membangun/memperbaiki rumah.Subsidi perumahan adalah suatu kredit yang diperuntukan untuk masyarakat yang berpenghasilan rendah ataupun menengah kebawah dalam rangka pengadaan rumah yang layak dan terjangkau.

Peraturan mengenai pengadaan perumahan dan permukiman dengan dukungan fasilitas subsidi perumahan melalui KPR bersubsidi menyatakan bahwa: “Kelompok sasaran pemberian subsidi KPR adalah keluarga/rumah tangga termasuk perorangan baik yang berpenghasilan tetap maupun tidak tetap, belum pernah memiliki rumah, belum pernah menerima subsidi perumahan dan termasuk ke dalam kelompok masyarakat berpenghasilan rendah dengan pendapatan per bulan sampai dengan Rp. 2.500.000,00.” diatur dalam (Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 05/PERMEN/M/2007, 2007)pada BAB I Pasal 1 Ayat 3 dan juga terdapat pada BAB II Pasal 2 Ayat 1: “Bantuan pembiayaan perumahan diberikan kepada keluarga/perorangan yang baru pertama kali memiliki rumah dan baru pertama kali menerima subsidi perumahan dan termasuk ke dalam kelompok sasaran masyarakat berpenghasilan rendah, sebagai berikut:

Tabel 1. Kelompok Sasaran Penerima Subsidi Berdasarkan Batasan Penghasilan

Kelompok Sasaran	Batasan Penghasilan (Rp/Bulan)
I	$1.700.000 \leq \text{Penghasilan} \leq 2.500.000$
II	$1.000.000 \leq \text{Penghasilan} < 1.700.000$
III	$\text{Penghasilan} < 1.000.000$

Masyarakat penerima subsidi tersebut terbagi dalam 3 golongan. Dimana penerima subsidi dalam batas penghasilannya tidak boleh melebihi Rp 2.500.000 setiap bulannya.

Program tersebut seperti kebijakan lainnya tentunya juga mengalami beberapa masalah yang tidak bisa dihindari seperti ketepatan sasaran yang tidak sesuai karena program KPR Bersubsidi dimaksudkan kepada MBR yang belum memiliki hunian, seperti pernyataan Buk Yen sebagai salah satu pemilik rumah KPR bersubsidi di Perumahan Abi yang sempat penulis wawancarai menyatakan: “Orang yang sudah memiliki rumah bisa saja membeli rumah bersubsidi, terbukti mereka hanya dirumah seminggu sekali ketika libur, itupun tidak sering. Lalu ada juga penghuni yang memiliki mobil yang dapat membeli rumah bersubsidi, padahal rumah tersebut untuk masyarakat berpenghasilan rendah.”

Keterjangkauan yang kurang efektif akibat angsuran per bulannya melebihi pendapatan setiap bulannya, lalu mekanisme pada proses pelaksanaannya yang kurang efektif serta pihak pengembang atau developer yang masih melakukan kecurangan terhadap pembangunan rumah subsidi yang tidak sesuai sebagaimana mestinya yang nantinya akan berakibat kepada masyarakat pengguna rumah subsidi tersebut.

Metode Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian kualitatif yaitu usaha untuk mendapatkan keterangan-keterangan yang jelas terhadap suatu masalah tertentu dalam suatu penelitian. Peneliti lebih spesifik memusatkan perhatian kepada aspek-aspek tertentu dan sering menunjukkan hubungan antara berbagai variabel atau memberi gambaran yang lebih jelas. Pendekatan penelitian kualitatif deskriptif, yaitu penelitian yang memberi gambaran secara cermat mengenai individu atau kelompok tertentu tentang keadaan dan gejala yang terjadi (Koentjaraningrat, 1993). Penelitian ini berupaya untuk mengetahui bagaimanakah implementasi program Kredit Perumahan Rakyat (KPR) bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kota Padang dan mengetahui faktor-faktor apakah yang menyebabkan terpenuhi atau tidaknya implementasi kebijakan program rumah bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kota Padang. Lokasi penelitian ini dilaksanakan di Dinas PUPR Kota Padang, Bank BTN kantor cabang Padang (Developer) PT. Harta Tumbuh Berkembang perumahan Abi Singgalang Lubuk Minturun, dan Perumahan Abi Air Dingin, Jalan Ahmad Khatib, kel. Balai Gadang, kec. Koto Tengah, kota Padang. Data yang dipakai dalam penelitian ini yaitu data primer dan data sekunder. Pengumpulan data dilakukan dengan cara observasi, wawancara dan dokumentasi. Teknik pengumpulan data menggunakan teknik triangulasi. Sedangkan untuk teknik analisis data dilakukan dengan cara reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan

Hasil dan Pembahasan

Implementasi program Kredit Perumahan Rakyat (KPR) bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kota Padang diukur dalam beberapa variabel Model George C. Edward III dalam (Deddy Mulyadi, 2016), diantaranya:

Komunikasi

Dalam hal ini, komunikasi yang terjalin dalam pelaksanaan Program KPR bersubsidi ini belumlah lancar, khususnya bagi kelompok sasaran yang menggunakan atau bahkan yang belum menggunakan Program KPR bersubsidi tersebut. Masyarakat mengaku belum mendapatkan informasi secara maksimal, salah satu pengguna KPR mengungkapkan bahwa ia mengetahui program KPR bersubsidi dari rekan kerjanya, Mereka hanya mendengar informasi tersebut dari mulut ke mulut atau ada juga yang inisiatif bertanya kepada pihak Bank. Seperti yang penulis dapatkan dari keterangan warga pengguna KPR yakni Bapak Suwito yang

bekerja sebagai Guru SD, penulis mewawancarai Pak Suwito. Pak Suwito mengatakan: “Saya tahu informasi mengenai perumahan KPR bersubsidi ini dari bertanya langsung kepada pihak bank BTN dalam arti lain saya inisiatif mencari infonya sendiri” (wawancara, Minggu 22 September 2019 pukul 16.00 WIB, dirumahnya). Berdasarkan hasil wawancara tersebut, membuktikan bahwa komunikasi dalam penyampaian informasi KPR belumlah sepenuhnya lancar.

Sumber daya

Variabel lain yang menentukan keberhasilan implementasi suatu kebijakan salah satunya adalah sumber daya. Dalam hal ini, para implementor kebijakan yakni Dinas PUPR, Bank BTN, dan developer ini melakukan sesuai dengan tugas dan fungsinya masing-masing. Dinas PUPR bertindak dalam hal perizinan dalam perencanaan IMB (izin mendirikan bangunan) bagi developer yang akan mendirikan perumahan KPR bersubsidi. Selanjutnya Bank BTN bertugas sebagai penyalur dana KPR bagi konsumen. Bank BTN tidak hanya bertugas sebagai penyalur dana akan tetapi juga pengawas, mengawasi dan mengecek apakah rumah tersebut ditempati atau tidak dan selanjutnya akan di audit oleh kementerian PUPR dan BPKP.

Selain sumber daya manusia, sumber daya finansial juga menentukan keberhasilan suatu implementasi kebijakan seperti yang ditunjukkan pada data bank BTN yang merealisasikan dana KPR subsidi dari tahun ke tahun yang mengalami peningkatan seperti yang ditunjukkan pada tabel berikut ini:

Tabel 2. Realisasi KPR subsidi Bank BTN Cabang Padang tahun 2017-2019 (sampai dengan Oktober)

No	Tahun	Harga Jual (Berdasarkan Peraturan Menteri PUPR)	Unit	Nominal (Rp)
1	2017	123.000.000	3.091	338.845.249.400
2	2018	130.000.000	4.113	484.184.040.000
3	2019	140.000.000	2.277	276.241.590.000
Total			9.481	1.009.270.879.400

Sumber: Customer Loan Service Bank BTN KC Padang

Hasil realisasi KPR bersubsidi Bank BTN terbukti dari tahun ke tahun yang terus mengalami peningkatan. hal ini menunjukkan bahwa program KPR bersubsidi sangat diminati masyarakat dan merupakan program yang sangat efektif khususnya dalam hal pengadaan hunian yang terjangkau.

Disposisi

Disposisi adalah watak dan karakteristik yang dimiliki oleh implementor yakni respon implementor terhadap kebijakan itu sendiri. Implementor kebijakan yakni Dinas PUPR Kota Padang, Buk Yolita selaku Kepala Seksi Pengarahan Arsitektur dan Konstruksi Bidang Tata Bangunan dan Perizinan mengatakan

“Menurut saya program ini telah sesuai dengan yang seharusnya karena kami selaku pihak yang memberikan izin pembangunan berpedoman kepada peraturan-peraturan yang ada yakni Permen PU No.5 tahun 2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung, Peraturan

Daerah Kota Padang Nomor 7 tahun 2015 tentang Bangunan Gedung, serta Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 2 tahun 2019”

Dalam hal ini para implementor mengaku bahwa program KPR ini sangat membantu masyarakat, khususnya masyarakat yang berpenghasilan rendah (MBR) dalam memiliki hunian yang terjangkau. Dalam hal ini, implementor yakni Dinas PUPR berpedoman pada perda yang menyatakan bahwa fungsi bangunan terdiri dari bangunan gedung fungsi hunian, dengan fungsi utama sebagai tempat manusia tinggal (Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 7 tahun 2015) pada Bab III Pasal 5 ayat 2 tentang Bangunan Gedung, serta (Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 2 tahun 2019).

Struktur birokrasi

Struktur birokrasi sangat penting dalam proses implementasi seperti halnya pedoman dalam melaksanakan kebijakan tersebut. Dalam hal ini implementasi program KPR terhadap para implementor memiliki syarat mereka masing-masing yang sesuai dengan kepentingan mereka. Misalnya dinas PUPR yang memberikan syarat pendirian bangunan, Bank BTN yang memberikan syarat penyaluran dana, seperti yang diungkapkan oleh Customer Loan Service Bank BTN Kantor Cabang Padang, Endang Sukmawati mengatakan “Syarat pemberian rumah bersubsidi itu adalah masyarakat berpenghasilan rendah yang maksimal 4 juta gaji pokoknya, Belum memiliki rumah, Belum pernah mendapatkan fasilitas KPR dari bank manapun sebelumnya, dan syarat administrasi lainnya seperti KTP, NPWP, dan lain-lain”

Kendala dalam implementasi program Kredit Perumahan Rakyat (KPR)bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kota Padang

Kendala merupakan faktor yang menghalangi suatu proses implementasi baik itu dari dalam maupun dari luar.Hambatan internal menurut Hansen dan Mowenberdasarkan asalnya yaitu faktor-faktor yang membatasi perusahaan yang berasal dari dalam perusahaan, misalnya keterbatasan jam mesin (Hansen, 2007). Kendala internal harus dimanfaatkan secara optimal untuk meningkatkan throughput semaksimal mungkin tanpa meningkatkan persediaan dan biaya operasional.Hambatan eksternaladalah faktor-faktor yang membatasi perusahaan yang berasal dari luar perusahaan, misalnya permintaan pasar atau kuantitas bahan baku yang tersedia dari pemasok. Kendala eksternal yang berupa volume produk yang dapat dijual, dapat diatasi dengan menemukan pasar, meningkatkan permintaan pasar ataupun dengan mengembangkan produk baru.Berdasarkan temuan penelitian hambatan implementasi program Kredit Perumahan Rakyat (KPR)bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kota Padang mengalami kendala.

Kendala yang terjadi di lingkup internal dalam hal ini yaitu PT. Harta barokah Ilahi selaku yang menaungi Perumahan Abi simpang ABG Lubuk Minturun ini yaitu terletak pada kurang kesadarannya konsumen terhadap peraturan-peraturan yang ada, sehingga nantinya akan menyulitkan developer selaku yang bertanggung jawab terhadap perumahan tersebut. Dan juga dalam lingkup perumahan Abi tersebut yakni warga sebagai pengguna jasa rumah subsidi KPR tersebut juga merasa ada kendala seperti fasilitas-fasilitas umum yang masih belum memadai.

Selanjutnya kendala eksternal yaitu terjadi kepada para implementor yang terlibat dalam pelaksanaan implementasi program KPR bersubsidi ini juga mengalami berbagai kendala bahwa kendala-kendala eksternal tidak hanya terjadi pada implementor kebijakan akan tetapi juga pada masyarakat sebagai kelompok sasaran tersebut. Kendala tersebut seperti yang dikemukakan pihak Bank BTN yaitu masalah administrasi seperti KTP yang tidak

tercatat di Disdukcapil, NPWP yang mengalami kendala terhadap wirausaha yang usahanya belum dikenai pajak sedangkan dalam syaratnya harus memiliki NPWP, serta domisili yang tidak sesuai dengan tempat tinggal asal. Selanjutnya, kendala juga dihadapi oleh staf Dinas PUPR mengenai IMB yang tidak dikeluarkan oleh pihak PUPR dikarenakan pihak developer membangun rumah subsidi tersebut dengan asal-asalan dan tidak sesuai dengan seharusnya yang berakibat terhadap konsumen yang akan menempati rumah subsidi tersebut nantinya. Kendala terakhir yaitu keluhan dari masyarakat terkait dengan komunikasi yang dirasa belum sampai ke mereka dan pengakuan masyarakat lainnya seperti ada yang merasa uang pangkalnya masih terlalu tinggi meski sudah di subsidi pemerintah.

Upaya yang dilakukan oleh para stakeholder dalam melaksanakan program Kredit Perumahan Rakyat (KPR)bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kota Padang

Upaya yang dilakukan para stakeholder dalam melaksanakan program Kredit Perumahan Rakyat (KPR)bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kota Padang berdasarkan hasil temuan di lapangan yaitu ada yang dari internal dan eksternal. Internal dalam hal ini adalah developer yang menangani perumahan Abi simpang ABG Lubuk Minturun dalam mengatasi kendala-kendala dalam hal keluhan masyarakat terkait fasilitas yang menurut konsumen harus diperbaiki seperti akses jalan, dan juga kendala terkait kurang kesadaran warga pengguna rumah KPR tersebut yang menghiraukan peraturan-peraturan yang telah ditetapkan, untuk itu developer akan berkomunikasi lebih dalam lagi agar warga pengguna rumah KPR tersebut lebih paham terhadap peraturan-peraturan yang harus dipatuhi oleh warga tersebut. Dan juga developer juga menjelaskan apa yang menjadi tanggung jawab mereka dan apa yang tidak.

Upaya selanjutnya yang dilakukan implementor lain seperti yang terjadi kepada staf dinas PUPR mengatakan terkait dengan masalah IMB yaitu para developer diharuskan untuk membongkar dan mengulang dari awal proses pembangunan karena akan berdampak kepada keselamatan dan hak-hak konsumen yang seharusnya mereka sebagai developer tidak membuat rumah yang asal-asalan yang tidak sesuai dengan seharusnya

Kendala selanjutnya yang dikemukakan oleh Customer Loan Service Bank BTN Kantor Cabang Padang, Endang Sukmawati terkait dengan kendala administrasi seperti KTP, NPWP dan domisili calon konsumen serta bagi konsumen yang telat membayar angsuran yaitu, masalah-masalah dalam hal administrasi tersebut agar segera diselesaikan oleh calon konsumen. Kendala lain terkait konsumen yang telat membayar angsuran yaitu tindakan tegas dari pihak bank bagi konsumen yang telat membayar angsuran adalah akan dikenakan denda sebesar 1,5 % dari angsurannya dan juga akan diberikan surat peringatan pada tunggakan pertama dan sanksi selanjutnya jika tidak juga membayar angsuran yaitu rumah konsumen akan disegel

Keluhan masyarakat yang masih merasa bahwa DP atau uang pangkal rumah subsidi itu masih tinggi, telah dijawab oleh pihak Bank yaitu DP atau angsuran pangkal tersebut bisa disesuaikan dengan kondisi finansial calon konsumen, yaitu dengan adanya DP mulai yang 1%, 5%, hingga 10% dari harga jual rumah subsidi tersebut, dan juga saat ini telah ada subsidi uang muka sebesar 4 juta rupiah dari pemerintah. Yang membuat masyarakat, khususnya masyarakat yang berpenghasilan rendah dapat dimudahkan dalam mendapati rumah KPR tersebut

Pembahasan

Dari hasil penelitian ditemukan bahwa implementasi program kredit perumahan rakyat (KPR) bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah di kota Padang sudah baik, terbukti dari pernyataan masyarakat baik pengguna maupun non pengguna yang mengatakan program ini bagus dan sangat bermanfaat bagi masyarakat. Akan tetapi masih ada permasalahan yang masih perlu perhatian. Kendala yang terjadi di lingkup internal dalam hal ini yaitu PT. Harta barokah Ilahi selaku yang menaungi Perumahan Abi simpang ABG Lubuk Minturun ini yaitu terletak pada kurang kesadarannya konsumen terhadap peraturan-peraturan yang ada, sehingga nantinya akan menyulitkan developer selaku yang bertanggung jawab terhadap perumahan tersebut. Dan juga dalam lingkup perumahan Abi tersebut yakni warga sebagai pengguna jasa rumah subsidi KPR tersebut juga merasa ada kendala seperti fasilitas-fasilitas umum yang masih belum memadai.

Selanjutnya kendala eksternal yaitu terjadi kepada para implementor yang terlibat dalam pelaksanaan implementasi program KPR bersubsidi ini juga mengalami berbagai kendala bahwa kendala-kendala eksternal tidak hanya terjadi pada implementor kebijakan akan tetapi juga pada masyarakat sebagai kelompok sasaran tersebut. Kendala tersebut seperti yang dikemukakan pihak Bank BTN yaitu masalah administrasi seperti KTP yang tidak tercatat di Disdukcapil, NPWP yang mengalami kendala terhadap wirausaha yang usahanya belum dikenai pajak sedangkan dalam syaratnya harus memiliki NPWP, serta domisili yang tidak sesuai dengan tempat tinggal asal. Selanjutnya, kendala juga dihadapi oleh staf Dinas PUPR mengenai IMB yang tidak dikeluarkan oleh pihak PUPR dikarenakan pihak developer membangun rumah subsidi tersebut dengan asal-asalan dan tidak sesuai dengan seharusnya yang berakibat terhadap konsumen yang akan menempati rumah subsidi tersebut nantinya. Kendala terakhir yaitu keluhan dari masyarakat terkait dengan komunikasi yang dirasa belum sampai ke mereka dan pengakuan masyarakat lainnya seperti ada yang merasa uang pangkalnya masih terlalu tinggi meski sudah di subsidi pemerintah.

Berdasarkan kendala-kendala tersebut terdapat upaya yang dilakukan para stakeholder dalam mengatasinya yaitu ada yang dari internal dan eksternal. Internal dalam hal ini adalah developer yang menangani perumahan Abi simpang ABG Lubuk Minturun dalam mengatasi kendala-kendala dalam hal keluhan masyarakat terkait fasilitas yang menurut konsumen harus diperbaiki seperti akses jalan, dan juga kendala terkait kurang kesadaran warga pengguna rumah KPR tersebut yang menghiraukan peraturan-peraturan yang telah ditetapkan, untuk itu developer akan berkomunikasi lebih dalam lagi agar warga pengguna rumah KPR tersebut lebih paham terhadap peraturan-peraturan yang harus dipatuhi oleh warga tersebut. Dan juga developer juga menjelaskan apa yang menjadi tanggung jawab mereka dan apa yang tidak.

Upaya selanjutnya yang dilakukan implementor lain seperti yang terjadi kepada staf dinas PUPR mengatakan terkait dengan masalah IMB yaitu para developer diharuskan untuk membongkar dan mengulang dari awal proses pembangunan karena akan berdampak kepada keselamatan dan hak-hak konsumen yang seharusnya mereka sebagai developer tidak membuat rumah yang asal-asalan yang tidak sesuai dengan seharusnya

Kendala selanjutnya yang dikemukakan oleh Customer Loan Service Bank BTN Kantor Cabang Padang, Endang Sukmawati terkait dengan kendala administrasi seperti KTP, NPWP dan domisili calon konsumen serta bagi konsumen yang telat membayar angsuran yaitu, masalah-masalah dalam hal administrasi tersebut agar segera diselesaikan oleh calon

konsumen. Dan tentang kendala konsumen yang telat membayar angsuran yaitu tindakan tegas dari pihak bank bagi konsumen yang telat membayar angsuran adalah akan dikenakan denda sebesar 1,5 % dari angsurannya. Dan juga akan diberikan surat peringatan pada tunggakan pertama dan sanksi selanjutnya jika tidak juga membayar angsuran yaitu rumah konsumen akan disegel

Terakhir, terkait dengan keluhan masyarakat yang masih merasa bahwa DP atau uang pangkal rumah subsidi itu masih tinggi, telah dijawab oleh pihak Bank yaitu DP atau angsuran pangkal tersebut bisa disesuaikan dengan kondisi finansial calon konsumen, yaitu dengan adanya DP mulai yang 1%, 5%, hingga 10% dari harga jual rumah subsidi tersebut, dan juga saat ini telah ada subsidi uang muka sebesar 4 juta rupiah dari pemerintah. Yang membuat masyarakat, khususnya masyarakat yang berpenghasilan rendah dapat dimudahkan dalam mendapati rumah KPR tersebut.

Penelitian-penelitian sebelumnya yang berkaitan dengan penelitian ini antara lain yaitu Dewi Wulandari Marchat (2011) tentang Keefektivan Kebijakan Pemberian Subsidi KPR/BTN Serta Sarana dan Prasarana Permukiman di Perumnas Pucang Gading Cabang Semarang. Keterbatasan lahan di kota Semarang serta rendahnya pendapatan membuat pemerintah mengeluarkan kebijakan mengenai pembangunan perumahan dan permukiman dalam bentuk subsidi KPR/BTN bagi masyarakat berpenghasilan rendah serta sarana dan prasarana pada rumah berfasilitas subsidi. Masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana mekanisme dan syarat pemberian subsidi KPR/BTN di perum perumnas Pucang Gading, bagaimana kondisi sarana dan prasarana serta besarnya persentase keefektivan pemberian subsidi KPR/BTN. Selanjutnya, penelitian Gilang Ramadhan (2017) tentang Efektifitas Program Perumahan Bersubsidi Pada Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Surakarta. KPR Subsidi/KPR Sejahtera merupakan program pembiayaan perumahan yang diperuntukkan untuk masyarakat yang berpenghasilan rendah (MBR). Penelitian ini tentang bagaimana efektifitas program perumahan subsidi dimana akad jual beli murabahah tersebut merupakan akad yang paling banyak digunakan pada lembaga keuangan syariah saat ini. Bank BTN Syariah kantor cabang Surakarta merupakan salah satu bank yang menyediakan produk Kredit Perumahan Rakyat (KPR), kedua penelitian tersebut memang berkaitan dengan penelitian ini yang sama-sama berkaitan tentang kebijakan KPR, akan tetapi penelitian ini mengenai implementasinya bagi masyarakat berpenghasilan rendah, sedangkan penelitian dari Dewi membahas tentang keefektifannya dan penelitian Gilang mengenai keefektifan KPR pada mekanisme Bank Tabungan Syariah. Untuk itu, penulis menggunakan kedua penelitian sebelumnya tersebut sebagai bahan analisa dan perbandingan saja.

Kesimpulan

Dari hasil penelitian ditemukan bahwa implementasi program kredit perumahan rakyat (KPR) bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah di kota Padang sudah baik, terbukti dari pernyataan masyarakat baik pengguna maupun non pengguna yang mengatakan program ini bagus dan sangat bermanfaat bagi masyarakat. Akan tetapi masih ada permasalahan yang masih perlu perhatian. Kendala yang terjadi di lingkup internal dalam hal ini yaitu PT. Harta barokah Ilahi selaku yang menaungi Perumahan Abi simpang ABG Lubuk Minturun ini yaitu terletak pada kurang kesadarannya konsumen terhadap peraturan-peraturan yang ada, sehingga nantinya akan menyulitkan developer selaku yang bertanggung jawab terhadap perumahan tersebut. Dan juga dalam lingkup perumahan Abi tersebut yakni warga sebagai pengguna jasa rumah subsidi KPR tersebut juga merasa ada kendala seperti fasilitas-fasilitas umum yang masih belum memadai.

Selanjutnya kendala eksternal yaitu terjadi kepada para implementor yang terlibat dalam pelaksanaan implementasi program KPR bersubsidi ini juga mengalami berbagai kendala bahwa kendala-kendala eksternal tidak hanya terjadi pada implementor kebijakan akan tetapi juga pada masyarakat sebagai kelompok sasaran tersebut. Kendala tersebut seperti yang dikemukakan pihak Bank BTN yaitu masalah administrasi seperti KTP yang tidak tercatat di Disdukcapil, NPWP yang mengalami kendala terhadap wirausaha yang usahanya belum dikenai pajak sedangkan dalam syaratnya harus memiliki NPWP, serta domisili yang tidak sesuai dengan tempat tinggal asal. Selanjutnya, kendala juga dihadapi oleh staf Dinas PUPR mengenai IMB yang tidak dikeluarkan oleh pihak PUPR dikarenakan pihak developer membangun rumah subsidi tersebut dengan asal-asalan dan tidak sesuai dengan seharusnya yang berakibat terhadap konsumen yang akan menempati rumah subsidi tersebut nantinya. Kendala terakhir yaitu keluhan dari masyarakat terkait dengan komunikasi yang dirasa belum sampai ke mereka dan pengakuan masyarakat lainnya seperti ada yang merasa uang pangkalnya masih terlalu tinggi meski sudah di subsidi pemerintah.

Berdasarkan kendala-kendala tersebut terdapat upaya yang dilakukan para stakeholder dalam mengatasinya yaitu ada yang dari internal dan eksternal. Internal dalam hal ini adalah developer yang menangani perumahan Abi simpang ABG Lubuk Minturun dalam mengatasi kendala-kendala dalam hal keluhan masyarakat terkait fasilitas yang menurut konsumen harus diperbaiki seperti akses jalan, dan juga kendala terkait kurang kesadaran warga pengguna rumah KPR tersebut yang menghiraukan peraturan-peraturan yang telah ditetapkan, untuk itu developer akan berkomunikasi lebih dalam lagi agar warga pengguna rumah KPR tersebut lebih paham terhadap peraturan-peraturan yang harus dipatuhi oleh warga tersebut. Dan juga developer juga menjelaskan apa yang menjadi tanggung jawab mereka dan apa yang tidak.

Upaya selanjutnya yang dilakukan implementor lain seperti yang terjadi kepada staf dinas PUPR mengatakan terkait dengan masalah IMB yaitu para developer diharuskan untuk membongkar dan mengulang dari awal proses pembangunan karena akan berdampak kepada keselamatan dan hak-hak konsumen yang seharusnya mereka sebagai developer tidak membuat rumah yang asal-asalan yang tidak sesuai dengan seharusnya.

Kendala selanjutnya yang dikemukakan oleh Customer Loan Service Bank BTN Kantor Cabang Padang, Endang Sukmawati terkait dengan kendala administrasi seperti KTP, NPWP dan domisili calon konsumen serta bagi konsumen yang telat membayar angsuran yaitu, masalah-masalah dalam hal administrasi tersebut agar segera diselesaikan oleh calon konsumen. Dan tentang kendala konsumen yang telat membayar angsuran yaitu tindakan tegas dari pihak bank bagi konsumen yang telat membayar angsuran adalah akan dikenakan denda sebesar 1,5 % dari angsurannya. Dan juga akan diberikan surat peringatan pada tunggakan pertama dan sanksi selanjutnya jika tidak juga membayar angsuran yaitu rumah konsumen akan disegel.

Terakhir, terkait dengan keluhan masyarakat yang masih merasa bahwa DP atau uang pangkal rumah subsidi itu masih tinggi, telah dijawab oleh pihak Bank yaitu DP atau angsuran pangkal tersebut bisa disesuaikan dengan kondisi finansial calon konsumen, yaitu dengan adanya DP mulai yang 1%, 5%, hingga 10% dari harga jual rumah subsidi tersebut, dan juga saat ini telah ada subsidi uang muka sebesar 4 juta rupiah dari pemerintah. Yang membuat masyarakat, khususnya masyarakat yang berpenghasilan rendah dapat dimudahkan dalam mendapatkan rumah KPR tersebut.

Daftar Pustaka

- Deddy, Mulyadi. (2016). *Studi Kebijakan Publik dan Pelayanan Publik*. Bandung: Alfabeta.
- Hansen. (2007). *Akuntansi Manajemen*. Jakarta: Salemba Empat.
- Koentjaraningrat. (1993). *Metode-Metode Penelitian Masyarakat*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Nazir, H. (2004). *Ensiklopedi Ekonomi dan Perbankan Syariah*. Bandung: Kaki Langit.
- Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 2 tahun 2019.
- Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 7 tahun 2015.
- Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 05/PERMEN/M/2007.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011
- Undang-Undang Dasar 1945
- UU Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman