

**PROGRAM PENYALURAN PERUMAHAN BERSUBSIDI BAGI
MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH**

Diajukan untuk Memenuhi sebagian Syarat Memperoleh
Gelar Sarjana Ekonomi



Oleh :

Peggy Livia Novianty
1604120525

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PALANGKARAYA
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
JURUSAN EKONOMI ISLAM
PROGRAM STUDI EKONOMI SYARIAH
TAHUN 2020 M/1441 H**

PERSETUJUAN SKRIPSI

**JUDUL : PROGRAM PENYALURAN PERUMAHAN BERSUBSIDI
BAGI MASYARAKAT BERPENDAHASILAN RENDAH**

NAMA : PEGGY LIVIA NOVIANTY

NIM : 1604120525

FAKULTAS : EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

JURUSAN : EKONOMI ISLAM

PRODI : EKONOMI SYARIAH

JENJANG : STRATA SATU (S1)

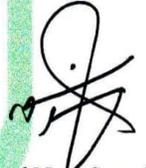
Palangka Raya,

Juni 2020

Dosen Pembimbing I

Dosen Pembimbing II


Enriko Tedja S.S.Th.I.M.S.I.
NIP.198403212011011012


Muhammad Noor Sayuti, M.E
NIP. 198704032018011002

Menyetujui

Dekan Fakultas Ekonomi
dan Bisnis Islam


Dr. Drs. Sabian Utsman, S.H, M.Si
NIP.196311091992031004

Ketua Jurusan Ekonomi Islam


Enriko Tedja S.S.Th.I.M.S.I.
NIP.198403212011011012

NOTA DINAS

Mohon Diuji Skripsi Saudari
Peggy Livia Novianty

Palangka Raya, Juni 2020

Kepada Yth.
Ketua Panitia Ujian
Skripsi
IAIN Palangka Raya
Di-
Palangka Raya

Assalamualaikum Wr Wb

Setelah membaca, memeriksa dan mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi saudara:

Nama : PEGGY LIVIA NOVIANTY
Nim : 1604120525
Judul : **PROGRAM PENYALURAN PERUMAHAN BERSUBSIDI
BAGI MASYARAKAT BERPENDAHASILAN RENDAH**

Sudah dapat diujikan untuk memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi pada Program Studi Ekonomi Syariah, Jurusan Ekonomi Islam, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Institut Agama Islam Negeri Palangka Raya. Demikian atas perhatiannya diucapkan terimakasih.

Wassalamualaikum Wr Wb.

Dosen Pembimbing I



Enriko Tedja S.S.Th.I.M.S.I.
NIP.198403212011011012

Dosen Pembimbing II



Muhammad Noor Sayuti, M.E.
NIP. 198704032018011002

LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi dengan judul, PROGRAM PENYALURAN PERUMAHAN BERSUBSIDI BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN MENENGAH KEBAWAH oleh Peggy Livia Novianty, NIM. 1604120525 telah dimunakaqsyahkan oleh Tim *Munakaqsyah* Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palangka Raya pada:

Hari : Selasa, 23 Juni 2020

Tanggal : 2020 M/ 1441 H

Palangka Raya, 23 Juni 2020

Tim Penguji:

1. Ketua Sidang/ Penguji
Sofyan Hakim, M.M (.....)
2. Penguji I
Dr. Syarifuddin, M.Ag (.....)
3. Penguji II
Enriko Tedja Sukmana, M.SI (.....)
4. Sekretaris Sidang/Penguji
M.Noor Sayuti, M.E (.....)

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Palangka Raya,



Dr. Drs. Sabian Utsman, S.H, M.Si
NIP. 19631109 199203 1 004

*SUBSIDIZED HOUSING DISTRIBUTION PROGRAMS FOR LOW INCOME
COMMUNITIES*

ABSTRACT

By: PEGGY LIVIA NOVIANTY

The increasing number of population raises the community's need for housing also increases. Unreachable home prices cause many low-income people do not yet have a decent place to live. The government has a role to play in helping the community to prosper by providing subsidized housing. The formulation of the problem in this study is: what are the procedures and mechanism for the distribution of subsidized houses for MBR ?, how accurate is the distribution of subsidized houses for MBR? The goal is to find out the distribution system and accuracy of the target recipient of subsidized housing.

This research is a field research using descriptive qualitative research methods. The subjects in this study were the developers of PT. Graha Kayu Manis, Bank BTN, BNI, BRI Syariah, and subsidized home customers. Data collection techniques in this study using (1) observation, (2) interviews, (3) documentation. While the data validation technique uses triangulation of source techniques, namely collecting data and similar information from a variety of different sources. The data collection techniques used by researchers are (1) Data Collection, (2) Data Reduction, (3) Data Display.

The results showed that the procedure for distributing subsidized houses and the accuracy of the target distribution of subsidized houses are: (1) there are some differences regarding the determination of government requirements with the requirements set by the developer and the Bank, as well as mechanisms and procedures that are not in accordance with applicable regulations. (2) The subsidized housing distribution program provided by the government to the MBR is already right on the target for some low-income customers, who do not yet have a house, and are domiciled in Palangka Raya. Inaccurate targeting for beneficiaries based on type of work, domicile outside Palangka Raya, owning a house and misusing subsidized houses.

Keywords: distribution, subsidized houses, right on target

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Alhamdulillah, segala puji dan syukur hanya bagi Allah, Tuhan Pemberi nikmat dan hidayah. Doa kesejahteraan dan keselamatan senantiasa terucap bagi Nabi Muhammad SAW, juga *ahlu al-bait*, para sahabat dan seluruh kaum muslimin. Tepat bulan ini penulis mengungkapkan rasa syukur yang mendalam karena skripsi dengan judul **“PROGRAM PENYALURAN PERUMAHAN BERSUBSIDI BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH”** telah terselesaikan, meski dalam proses penelitian serta penyusunan menghadapi berbagai hambatan dan rintangan. Selanjutnya penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang membantu penelitian dan penyusunan skripsi ini dari awal hingga akhir, secara langsung maupun tidak langsung, di antaranya adalah:

1. Bapak Dr. H. Khairil Anwar, M. Ag sebagai Rektor IAIN Palangka Raya,
2. Bapak Dr. Sabian Utsman, M.Si sebagai Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Palangka Raya.
3. Bapak Enriko Tedja Sukmana, S.Th.I., M.Si sebagai Pembimbing I.
4. Bapak M Nor Sayuti, M.E sebagai Pembimbing II.
5. Seluruh Dosen IAIN Palangkaraya yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah mengajrkn berbagai macam ilmu dan wawasan kepada penulis.
6. Orang tua penulis yang tiada pernah terhenti memberikan cinta kasih dan doa serta motivasi kepada penulis.

7. Semua sahabat setia yang banyak memberikan bantuan dan perhatian kepada penulis.
8. Semua pihak yang membantu, yang tidak bisa disebutkan satu persatu.

Penulis sadari sepenuhnya dalam karya ini masih terdapat banyak kekurangan dan kekhilafan. Kepada para pembaca dan para pakar, penulis mengharpakan teguran dan kritik konstruktif skripsi ini, penulis menerima dengan senang hati disertai ucapan terimakasih yang sebanyak-banyaknya. Semoga skripsi ini bermanfaat. *Yâ Allâh*, jadikan karya ini menjadi berkah bagi keluarga penulis, serta ibadah penulis kepada-Mu, penghormatan atas jasa guru dan dosen penulis serta kebanggaan untuk almamater sebagai bukti pengabdian penulis. *âmin ya Rabb al- 'âlamîn*

Palangka Raya, 23 Juni 2020

PEGGY LIVIA NOVIANTY

NIM. 1604120525

PERNYATAAN ORISINALITAS

Dengan ini saya menyatakan skripsi dengan judul PROGRAM PENYALURAN PERUMAHAN BERSUBSIDI BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH, adalah benar karya saya sendiri dan bukan hasil penjiplakan dari karya orang lain dengan cara yang tidak sesuai dengan etika keilmuan.

Jika dikemudian hari ditemukan adanya pelanggaran, maka saya siap menanggung resiko atau sanksi dengan peraturan yang berlaku.

Palangkaraya, Juni 2020

Yang Membuat Pernyataan,


Peggy Livia Novianty
NIM. 1604120525

MOTTO

من علامات الإعتما على العمل نقصان الرجاء عند وجود الزلل

Salah satu tanda seseorang terlalu menggantungkan diri pada amal adalah mudah putus harapan tatkala mendapati kegagalan

(Al-Hikam, Syaikh Ibnu ‘Athailah as-Sakandari)



PERSEMBAHAN

Dengan Nama Allah, Yang Maha Pemurah, lagi Maha Penyayang

Segala Puji Bagi Allah Yang Maha Kuasa, yang menciptakan segala makhluk. Bersyukurlah atas segala anugerah dan rahmat yang diberikan Allah, setiap tarikan nafas mengandung dua rahmat sebagai anugerah, yaitu kehidupan dan kebahagiaan. Karena itu setiap hembusan nafas patut kita syukuri.

Doa kesejahteraan dan keselamatan senantiasa terucap bagi Baginda Nabi Muhammad SAW, Kemudian semoga keridhaan Allah tercurah kepada Sayyidina Abu Bakar, Sayyidina Umar, Sayyidina Utsman dan Sayyidina 'Ali, Juga Keluarga, Sahabat, Tabi'in, Tabi'ittabi'in, ahli Taqwa, orang yang berlemah lembut, para penyantun dan orang dermawan.

Allah SWT adalah Tuhan ku, Islam adalah agama ku. Baginda Nabi Muhammad SAW adalah Nabi dan Rasul ku, al-Qur'an adalah Imam ku, Ka'bah adalah kiblat ku, dan Mukmin adalah saudara ku, wahai Tuhanku, Engkau jualah maksud dan tujuanku serta keredaan Engkau jua yang daku cari. Daku mengharapkan kasih sayang-Mu dan kedekatan-Mu, âmîn ya Rabb al-'âlamîn.

Teruntuk kedua Orang Tua Ku, H. Alamsyah dan Hj. Lily Silviani yang telah berjuang dengan penuh keikhlasan, yang telah menorehkan segala kasih sayangnya dengan penuh rasa ketulusan tak kenal lelah dan batas waktu, yang selalu mendo'akanku setiap harinya disetiap sujudnya demi kebahagiaan dan kesuksesan anak-anaknya. dan Saudari Ku, Luthfiyya Humaida, dan Muhammad Haikal Raditya Rahman teruslah berusaha dan semangat dalam menjalani hidup.

Teruntuk Kepada seluruh dosen dan staf Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Palangka Raya yang penuh dengan keikhlasan dan kesabaran dalam mengajarkan dan memberikan ilmu yang bermanfaat

Teman-teman seperjuangan prodi Ekonomi Syariah A,B dan C dengan semua pengalaman dan kenangan yang kita dapat selama menempuh pendidikan di IAIN Palangka Raya, semoga semua ini menjadikan kita sebuah keluarga yang selalu terjalin tali silaturahmi diantara kita semua.

PEDOMAN TRANSLITERASI

Berdasarkan Surat Keputusan Bersama Menteri Agama Republik Indonesia dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor 158/1987 dan 0543/b/U/1987, tanggal 22 Januari 1988.

A. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
ا	Alif	Tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Sa	ṣ	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	ha'	ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	kha'	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Zal	Ẓ	zet (dengan titik di atas)
ر	ra'	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	Sad	ṣ	es (dengan titik di bawah)

ض	Dad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	ta'	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	za'	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	'ain	,	koma terbalik
غ	Gain	G	Ge
ف	fa'	F	Ef
ق	Qaf	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	L	Em
ن	Nun	N	En
و	Wawu	W	Em
ه	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	,	Apostrof
ي	ya'	Y	Ye

B. Konsonan Rangkap karena *tasydid* ditulis rangkap

متعدين	Ditulis	<i>muta'addin</i>
عدة	Ditulis	<i>'iddah</i>

C. Ta' Marbutah

1. Bila dimatikan ditulis h

هبة	Ditulis	<i>Hibbah</i>
جزية	Ditulis	<i>Jizyah</i>

(ketentuan ini tidak diperlukan terhadap kata-kata Arab yang sudah terserap ke dalam bahasa Indonesia, seperti shalat, zakat, dan sebagainya, kecuali bila dikehendaki lafal aslinya).

Bila diikuti dengan kata sandang “al” serta bacaan kedua itu terpisah, maka ditulis dengan h.

كرمة الأولياء	Ditulis	<i>karāmah al-aulyā</i>
---------------	---------	-------------------------

2. Bila ta' marbutah hidup atau dengan harkat, fathah, kasrah, atau dammah ditulis t.

زكاة الفطر	Ditulis	<i>zakātul fiṭri</i>
------------	---------	----------------------

D. Vokal Pendek

◌َ	Fathah	Ditulis	A
◌ِ	Kasrah	Ditulis	I
◌ُ	Dammah	Ditulis	U

E. Vokal Panjang

Fathah + alif	Ditulis	<i>Ā</i>
جاهلية	Ditulis	<i>Jāhiliyyah</i>
Fathah + ya' mati	Ditulis	<i>Ā</i>
يسعي	Ditulis	<i>yas'ā</i>
Kasrah + ya' mati	Ditulis	<i>Ī</i>
كريم	Ditulis	<i>Karīm</i>
Dammah + wawu mati	Ditulis	<i>Ū</i>
فروض	Ditulis	<i>Furūd</i>

F. Vokal Rangkap

Fathah + ya' mati	Ditulis	<i>Ai</i>
بينكم	Ditulis	<i>Bainakum</i>
Fathah + wawu mati	Ditulis	<i>Au</i>
قول	Ditulis	<i>Qaulun</i>

G. Vokal Pendek yang Berurutan dalam Satu Kata dipisahkan dengan Apostrof

أنتم	Ditulis	<i>a'antum</i>
أعدت	Ditulis	<i>u'iddat</i>
لئن شكرتم	Ditulis	<i>la'in syakartum</i>

H. Kata sandang Alif+Lam

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu:

ل. Namun, dalam transliterasinya kata sandang itu dibedakan antara kata sandang yang diikuti oleh huruf *Qamariyyah* dengan kata sandang yang diikuti oleh huruf *Syamsiyyah*.

1. Bila diikuti huruf *Qamariyyah*

Kata sandang yang diikuti oleh huruf *Qamariah* ditransliterasikan sesuai dengan aturan yang digariskan di depan dan sesuai dengan bunyinya.

Baik yang diikuti huruf *Syamsiah* maupun huruf *Qamariah*, kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanda sambung/hubung.

Contohnya:

القرآن	Ditulis	<i>al-Qur'ān</i>
القياس	Ditulis	<i>al-Qiyās</i>

2. Bila diikuti huruf *Syamsiyyah* ditulis dengan menggunakan huruf *Syamsiyyah* yang mengikutinya, serta menghilangkan huruf “l” (el) nya.

Contohnya:

السماء	Ditulis	<i>as-Samā'</i>
الشمس	Ditulis	<i>asy-Syams</i>

I. Hamzah (ء)

Telah dinyatakan di atas di dalam Daftar Transliterasi Arab-Latin bahwa *hamzah*(ء)ditransliterasikan dengan apostrof. Namun, itu hanya terletak di tengah dan di akhir kata. Bila *hamzah*(ء)itu terletak di awal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa alif.

Contoh:

Hamzah di awal:

أَمِرْتُ	: umirtu	أَكَلَ	: akala
----------	----------	--------	---------

Hamzah di tengah:

تَأْخُذُونَ	: ta'khuzūna	تَأْكُلُونَ	: ta'kulūna
-------------	--------------	-------------	-------------

Hamzah di akhir:

سَيِّءٌ	: syai'un	النَّوْءُ	: an-nau'u
---------	-----------	-----------	------------

J. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik fi' il, isim maupun huruf, ditulis terpisah. Bagi kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab yang sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harakat yang dihilangkan maka dalam transliterasinya ini penulisan kata tersebut bisa dilakukan dengan dua cara: bisa dipisah per kata dan bisa pula dirangkaikan.

Contoh:

نَا زَيْمًا وَلَيْكِلًا وَأَفْوَافَ	: Fa aufū al-kaila wa al-mīzāna Fa aufūl-kaila wal-mīzāna
بِسْمِ اللّٰهِ مَجْرِيَهَا وَمُرْسَاهَا	: Bismillāhi majrīhā wa mursāhā

K. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasinya ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti apa yang berlaku dalam EYD, di antaranya huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal, nama diri dan permulaan kalimat. Bila nama diri itu didahului oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Contoh:

وَمَا مُحَمَّدٌ إِلَّا رَسُولٌ ۖ	: Wa mā Muh}ammadun illā rasūl
شَهْرٍ رَمَدَانَ الَّذِي أُنزِلَ فِيهِ الْقُرْآنُ ۖ	: Syahru Ramadāna al-laẓī unzila fīhi al-Qur'anu

Penggunaan huruf awal kapital untuk Allah hanya berlaku bila dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau penulisan itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harakat yang dihilangkan, huruf kapital tidak dipergunakan.

Contoh:

نَصْرٌ مِّنَ اللَّهِ وَفَتْحٌ قَرِيبٌ	: Nas}rum minallāhi wa fath}un qarīb
لِلَّهِ الْأَمْرُ جَمِيعٌ ۖ	: Lillāhi al-amru jamī'an Lillāhi amru jamī'an

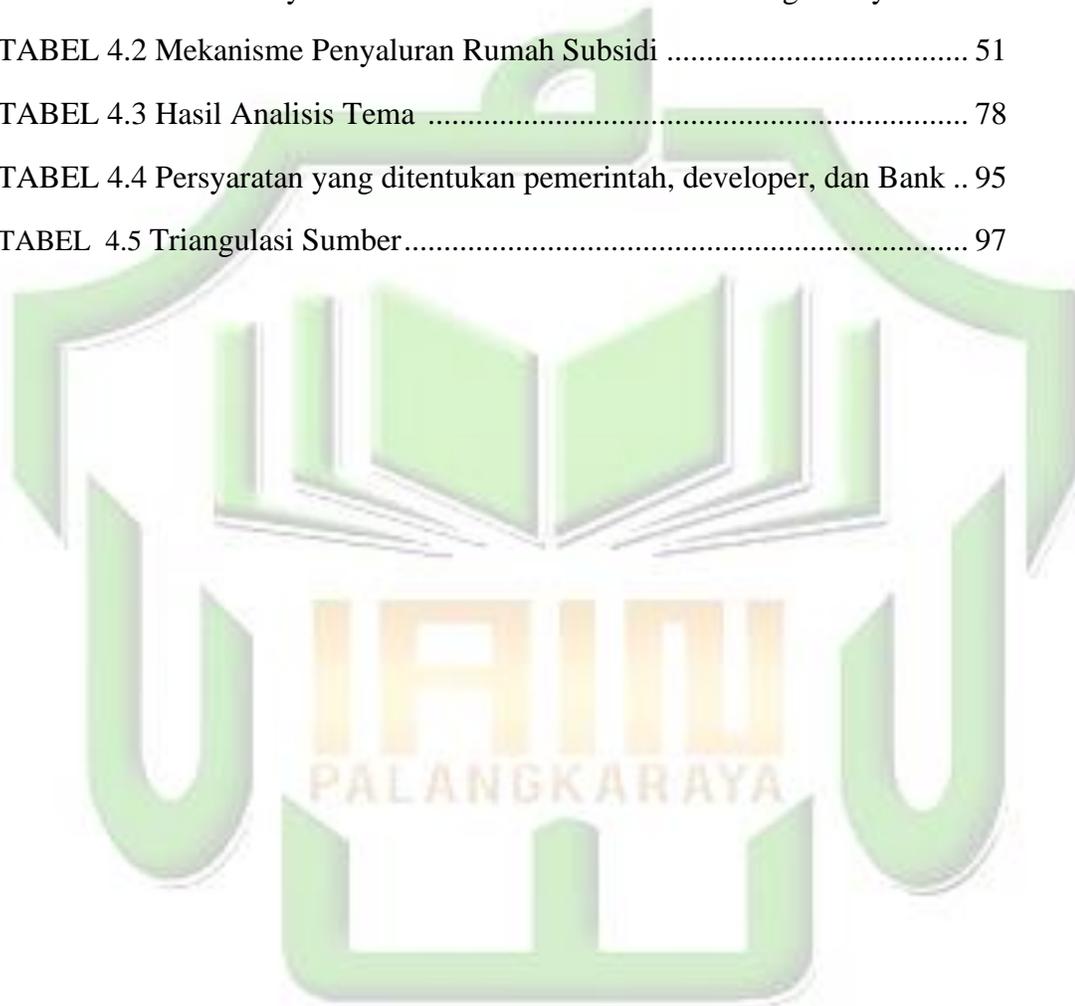
DAFTAR ISI

COVER	i
PERSETUJUAN SKRIPSI	ii
NOTA DINAS	iii
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR	vii
PERNYATAAN ORISINALITAS	x
MOTTO	xi
PERSEMBAHAN	xii
PEDOMAN TRANSLITERASI	xiii
DAFTAR ISI	xxi
DAFTAR TABEL	xxiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Batasan Masalah dan Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Kegunaan Penelitian.....	6
E. Sistematika Penulisan.....	7
BAB II KAJIAN PUSTAKA	8
A. Penelitian Terdahulu.....	8
B. Landasan Teori	13
1. Konsep Kebutuhan Dasar	13
2. Sistem dan Prosedur	21
3. Konsep Efektivitas	22
4. Perumahan Bersubsidi.....	26
5. Masyarakat Berpenghasilan Rendah	29

	C. Kerangka Pikir	33
BAB III	METODE PENELITIAN	35
	A. Waktu dan Tempat Penelitian	35
	B. Jenis dan Pendekatan Penelitian	35
	C. Subjek dan Objek Penelitian	36
	D. Teknik Pengumpulan Data	37
	E. Metode Pengabsahan Data	40
	F. Metode Analisis Data	41
BAB IV	PEMAPARAN DATA	45
	A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	45
	B. Gambaran Subjek dan Informasi Penelitian	47
	C. Penyajian Data	55
	D. Analisis Data	77
BAB V	KESIMPULAN DAN SARAN	98
	A. Kesimpulan	98
	B. Saran	99
	DAFTAR PUSTAKA	101
	LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

TABEL 2.1 Persamaan dan Perbedaan Penelitian Terdahulu.....	12
TABEL 2.2 Kerangka Pikir	34
TABEL 4.1 Luas Wilayah Menurut Kecamatan di Kota Palangka Raya.....	46
TABEL 4.2 Mekanisme Penyaluran Rumah Subsidi	51
TABEL 4.3 Hasil Analisis Tema	78
TABEL 4.4 Persyaratan yang ditentukan pemerintah, developer, dan Bank ..	95
TABEL 4.5 Triangulasi Sumber.....	97



DAFTAR SINGKATAN



KPR	: Kredit Pemilikan Rumah
MBR	: Masyarakat Berpenghasilan Rendah
PUPR	: Pekerjaan Umum Perumahan Rakyat
FLPP	: Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan
PT	: Perseroan Terbuka
NPWP	: Nomor Pokk Wajib Pajak
PPDPP	: Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan
ADB	: <i>Asian Development Bank</i>
KTP	: Kartu Tanda Penduduk
AJB	: Akta Jual Beli
BPHTB	: Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan
TPS	: Tempat Pembuangan Sampah
BTN	: Bank Tabungan Negara
BNI	: Bank Negara Indonesia
BRI	: Bank Rakyat Indonesia

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Palangka Raya merupakan salah satu Kota yang berada di Kalimantan Tengah. Dengan tingkat penduduk yang semakin tahun semakin meningkat berdasarkan pencatatan Badan Pusat Statistik jumlah penduduk pada tahun 2017 tercatat sebanyak 275.667 jiwa yang terdiri dari 141.179 orang laki-laki dan 134.488 orang perempuan. Data pusat studi properti Indonesia mengatakan bahwa jumlah penduduk 1,5% meningkat per tahun sehingga kebutuhan rumah yang harus disediakan oleh pemerintah per tahun sebanyak 875.000 unit rumah. Namun, kenyataannya pemerintah hanya mampu menyediakan rumah sebanyak 200-300 unit rumah per tahunnya.

Selain itu urbanisasi juga menjadi salah satu faktor peningkatan jumlah penduduk di Kota Palangka Raya. Peningkatan jumlah penduduk juga diikuti dengan peningkatan jumlah kebutuhan rumah di Kota Palangka Raya baik itu untuk dijadikan sebuah permukiman atau dijadikan salah satu kegiatan perkotaan lainnya. Maka tidak heran apabila permintaan masyarakat akan rumah tiap tahun terus bertambah. Namun harga rumah yang semakin lama semakin tinggi menyebabkan tidak semua orang mampu membeli atau memiliki rumah.¹

¹ Pencatatan BPS Penduduk Kota Palangka Raya Provinsi Kalimantan Tengah Tahun 2017

Undang-Undang No. 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia (HAM). Pasal 40 Undang-Undang menyatakan bahwa “Setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak”.² Peraturan Pemerintah No.64 tahun 2016 mengatur tentang pembangunan perumahan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) atau yang sering disebut rumah bersubsidi.³

Dalam rangka mengatasi permasalahan tersebut salah satu upaya pemerintah untuk mensejahterakan rakyatnya adalah dengan memberikan bantuan keringanan pendanaan. Melalui Kementerian Pekerjaan Umum Perumahan Rakyat (Kementrian PUPR) pemerintah melakukan kerjasama dalam bentuk subsidi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Tujuan dari penerapan kebijakan ini untuk memberikan bunga yang tetap dan terjangkau selama masa pinjaman MBR sehingga dapat membantu MBR atau masyarakat menengah ke bawah dalam meningkatkan daya beli dan memperoleh rumah layak huni karena pembangunan perumahan saat ini lebih menitikberatkan pada permasalahan pembiayaan yang murah. Pemerintah juga memberikan dana subsidi dengan cara bekerja sama dengan Bank pelaksana untuk memberikan pembiayaan dengan uang muka dan cicilan yang ringan serta margin yang rendah dan tetap selama masa pengembalian pembiayaan. Tidak setiap masyarakat dapat mengajukan program rumah bersubsidi ini pemerintah

² Undang-Undang No. 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia

³ Peraturan Pemerintah No.64 Tahun 2016 tentang pembangunan perumahan untuk MBR

memberi batasan penghasilan untuk masyarakat yang ingin membeli rumah bersubsidi.⁴

Kota Palangka Raya sendiri sudah banyak dibangun perumahan bersubsidi contohnya perumahan yang dibangun oleh PT.Graha Kayu Manis (H. Anang Katto) yang berada di jalan Kecipir. Perumahan dengan tipe 36/60 ini merupakan rumah minimalis yang layak huni dan ditujukan serta banyak diminati oleh masyarakat berpenghasilan rendah. Kelompok sasaran rumah bersubsidi ini adalah keluarga atau perorangan baik yang berpenghasilan tetap maupun tidak tetap, belum pernah memiliki rumah, belum pernah menerima subsidi perumahan dan termasuk kelompok masyarakat berpenghasilan rendah yang berpenghasilan perbulan maksimal sebesar Rp. 4.000.000,- termasuk di antaranya adalah peningkatan pelayanan sarana dan prasarana pemukiman melalui peningkatan penyediaan perumahan yang layak.⁵ Peraturan mengenai bantuan subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah ini dituangkan di dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 42/PRT/M/2015 tentang bantuan uang muka bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk meningkatkan aksesibilitas kredit atau pembiayaan pemilikan rumah bersubsidi.⁶

Berdasarkan observasi sementara penulis diduga perumahan bersubsidi yang seharusnya menjadi jawaban dari pemecahan masalah masyarakat berpenghasilan

⁴ Dewi Restu Mangeswuri, "Kebijakan Pembiayaan Perumahan Melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)". *Jurnal Ekonomi dan Kebijakan Publik*, Vol. 7, No. 1 Juni 2016 Hal 85

⁵ Persyaratan pengajuan rumah bersubsidi PT. Ghara Kayu Manis HAKA Jl.kecipir Kota Palangka Raya

⁶ Permen PUPR No. 42/PRT/M/2015 tentang bantuan uang muka bagi MBR

rendah selama ini, pada kenyataannya belum dapat dijalankan sepenuhnya. Karena yang terjadi di lapangan menunjukkan banyak terjadinya penyimpangan, yakni subsidi KPR lebih banyak dimanfaatkan oleh masyarakat berpenghasilan menengah ke atas. Berdasarkan data yang didapat ketika berkunjung keperumahan bersubsidi PT.Graha Kayu Manis dan melakukan wawancara dengan nasabah perumahan bersubsidi PT.Graha Kayu Manis pada tanggal 18 Juli 2019 bersama salah satu Ibu berinisial “W” bahwa ibu tersebut pernah melakukan pengajuan kredit pemilikan rumah bersubsidi namun ditolak dikarenakan penghasilan dibawah Rp. 2.500.000.⁷

Selain itu dilihat dari banyaknya rumah bersubsidi yang sudah dibeli tetapi tidak ditempati oleh pemiliknya hanya sebagai investasi atau dikontrakkan kepada orang lain. Ketidaktepatan sasaran perumahan bersubsidi juga dilihat dari jenis pekerjaan masyarakat yang membeli rumah bersubsidi seperti pegawai Bank, pengusaha, serta PNS. Yang sudah jelas mereka memiliki penghasilan menengah ke atas.

Ketidaktepatan dalam sasaran penerima bantuan rumah bersubsidi mengakibatkan masyarakat yang berpenghasilan rendah mengalami kesulitan dalam mengakses dan memanfaatkan KPR bersubsidi yang disediakan pemerintah dan Bank karena tingginya persyaratan untuk minimal gaji yang harus dimiliki nasabah yang ingin mengambil perumahan bersubsidi tersebut yaitu Rp.2.500.000 selain itu

⁷ Wawancara bersama nasabah rumah bersubsidi PT.Ghara Kayu Manis HAKA Jl.kecipir kamis 18Juli 2019 pukul 09.13 Wib Kota Palangka Raya

persyaratan tentang saldo minimal untuk masyarakat yang ingin memiliki rumah bersubsidi yang cukup tinggi yaitu Rp.3.000.000 sampai dengan Rp. 5.000.000 bahkan pada saat saya melakukan wawancara pada tanggal 19 Juli 2019 dengan salah satu karyawan Bank BRI Jl.A.Yani yang bekerjasama dengan PT. Graha Kayu Manis mengatakan bahwa pengajuan kredit pemilikan rumah bersubsidi hanya diberikan kepada masyarakat yang memiliki pekerjaan tetap dan tidak untuk masyarakat yang bekerja dengan penghasilan yang tidak tetap.⁸ Hal tersebut mengakibatkan sulitnya masyarakat berpenghasilan rendah memiliki rumah bersubsidi karena mereka tidak memiliki penghasilan tetap.

Jadi penyaluran rumah bersubsidi bantuan dari pemerintah memiliki tujuan utama yaitu untuk mensejahterakan MBR dengan mengadakan program rumah subsidi dengan bantuan uang muka dan kredit dalam jangka panjang pemerintah juga bekerja sama bersama pihak developer dan Bank untuk mewujudkan tujuan tersebut. Peneliti ingin mengetahui apakah penyaluran rumah subsidi bantuan pemerintah sudah berjalan sepenuhnya atau tidak oleh karena itu peneliti tertarik mengangkat tema penelitian dengan judul “PENYALURAN RUMAH BERSUBSIDI BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH”.

⁸ Wawancara bersama karyawan BRI Syariah Jl.AYani Jumat 19 Juli2019 pukul 10.00 Palangka Raya.

B. Batasan Masalah dan Rumusan Masalah

Dalam penulisan skripsi ini penulis akan membatasi ruang lingkup pembahasan yaitu membahas Program Penyaluran Perumahan Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Dikarenakan banyaknya developer perumahan yang ada di kecipir maka penulis membatasi permasalahan hanya pada PT. Graha Kayu Manis Kota Palangka Raya. Dari pembatasan masalah tersebut, maka dapat dirumuskan bahwa pokok-pokok permasalahan diatas adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana prosedur dan mekanisme penyaluran rumah bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah?
2. Bagaimana ketepatan sasaran penyaluran rumah bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian dari karya ilmiah ini adalah sebagai berikut

1. Untuk mendeskripsikan prosedur dan mekanisme dalam penyaluran rumah bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
2. Untuk menganalisis ketepatan sasaran penyaluran rumah bersubsidi melalui penerima rumah subsidi.

D. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Teoriti

Adalah untuk menjabarkan penyaluran perumahan bersubsidi yang dilakukan dengan sistem kredit kepemilikan rumah sehingga penerima rumah

bersubsidi dapat berjalan secara efektif serta tepat sasaran bagi penerima yang berhak menerimanya. Dapat dijadikan titik tolak bagi penelitian selanjutnya, baik untuk peneliti yang bersangkutan maupun oleh peneliti lain sehingga kegiatan penelitian dapat dilakukan secara berkesinambungan dan terus-menerus.

2. Kegunaan Praktis

Sebagai persyaratan untuk menyelesaikan studi di Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palangka Raya sekaligus sumbangan pemikiran dan memperkaya literatur bagi perpustakaan serta sebagai deskripsi program penyaluran perumahan bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

3. Sistematika Penulisan

Bab I Pendahuluan terdiri dari latar belakang, batasan masalah dan rumusan masalah, tujuan, kegunaan penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab II Kajian Teori dan Konsep Penyaluran Perumahan Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, yang terdiri dari penelitian terdahulu, kajian teori yang terdiri dari Konsep Kebutuhan Dasar, Sistem dan Prosedur, Perumahan Bersubsidi, dan Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

Bab III Metode Penelitian terdiri dari waktu dan tempat penelitian, jenis dan pendekatan penelitian, subjek dan objek penelitian, teknik pengumpulan data, metode pengabsahan data dan metode analisis data.

Bab IV Hasil dan analisis terdiri dari, gambaran umum lokasi penelitian, gambaran subjek dan informasi penelitian, penyajian data dan analisis data.

Bab V Penutup berisi kesimpulan dan saran.



BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu

Kajian terhadap penelitian terdahulu adalah suatu langkah yang sangat penting dalam sebuah penelitian, untuk mengetahui apakah sudah ada penelitian yang serupa dengan masalah yang diteliti atau belum. Selain itu, kajian terhadap penelitian sebelumnya bermanfaat sebagai data penguat bahwa tulisan tersebut merupakan hasil catatan asli dari suatu penelitian dan bukan plagiat.

Skripsi Ririn Khairunnisa (2015), melakukan penelitian dengan judul “Persepsi Dan Preferensi Nasabah Non-Muslim Terhadap Produk Pembiayaan Rumah Yang Ditawarkan Bank Muamalat di Kota Palangka Raya” dalam judul ini penulis mengambil dua rumusan masalah yaitu: 1). Bagaimana persepsi nasabah non-muslim terhadap Bank syariah khususnya dalam produk pembiayaan rumah? 2). Apa yang melatarbelakangi preferensi nasabah non-muslim dalam memilih produk pembiayaan rumah yang ditawarkan Bank Syariah di Kota Palangka Raya?. Hasil dari penelitian ini adalah Persepsi yang dimiliki nasabah terhadap Bank Syariah khususnya Bank Muamalat dapat diketahui bahwa subjek yang diteliti dalam hal ini pihak developer dan nasabah pembiayaan rumah Bank muamalat sebagian besar mulai mengenali, memiliki gambaran dan memahami Bank Syariah dengan baik setelah memiliki pembiayaan rumah. Dari hasil pengamatan peneliti terhadap subjek

yang diteliti mereka mengenal Bank Syariah dalam operasionalnya tidak menerapkan system bunga, diperlukan penggunaan bahasa atau istilah yang tepat dalam sosialisai, promosi, dan memasarkan produk Bank Syariah agar dapat dipahami semua kalangan, angsuran tetap dalam pembiayaan rumah Bank Syariah, angsuran rumah Bank Muamalat lebih tinggi dibandingkan Bank konvensional karena harga jual yang ditetapkan diawal ketika nasabah menandatangani perjanjian jual beli rumah, dan dalam pembiayaan rumah Bank Syariah tidak diberlakukan sistem penalti. Dan Preferensi nasabah non-muslim yang menjadi subjek penelitian ini terhadap produk pembiayaan rumah Bank Muamalat dipengaruhi oleh rekomendasi pihak pengembang perumahan, angsuran tetap yang memberikan kepastian sehingga nasabah menjadi tertib dalam memenuhi kewajiban membayar angsuran rumahnya, dan kemudahan pengurusan pengambilan pembiayaan rumah.⁹

Skripsi Gilang Ramadhan (2017), melakukan penelitian dengan judul “Efektivitas Program Perumahan Bersubsidi Pada Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Surakarta” dalam judul ini penulis mengambil empat rumusan masalah yaitu: 1).Apakah ketersediaan sumber daya efektif pada program perumahan bersubsidi? 2).Apakah kemudahan Efektif pada program perumahan bersubsidi? 3).Apakah ketepatan sasaran efektif pada program perumahan bersubsidi? 4). Apakah keterjangkauan Efektif pada program perumahan bersubsidi?. Hasil dari penelitian ini

⁹ Ririn Khairunnisa, *Persepsi Dan Preferensi Nasabah Non-Muslim Terhadap Produk Pembiayaan Rumah Yang Ditawarkan Bank Muamalat Di Kota Palangka Raya*, IAIN Palangka Raya, 2015.

didapatkan pada masing-masing instrumen variabel efektifitas dengan indikator ketersediaan sumber daya dan kemudahan menunjukkan hasil efektif sedangkan ketepatan sasaran dan keterjangkauan menunjukkan hasil cukup efektif. Dapat disimpulkan efektifitas program perumahan bersubsidi pada Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Surakarta maka dapat dilihat dalam perhitungan efektifitas seluruh indikator yaitu 49,6%. Hal ini menunjukkan bahwa kriteria interpretasi skor efektifitas program perumahan subsidi dikatakan cukup efektif.¹⁰

Skripsi Dewi Wulandari (2011), melakukan penelitian dengan judul “Keefektivan Kebijakan Pemberian Subsidi KPR/BTN Serta Sarana dan Prasarana Permukiman di Perumnas Pucang Gading Cabang Semarang” dalam judul ini penulis mengambil tiga rumusan masalah yaitu: 1). Bagaimana mekanisme dan syarat pemberian subsidi KPR/BTN bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Perumnas Pucang Gading? 2). Bagaimana kondisi sarana dan prasarana permukiman di Perumnas Pucang Gading? 3). Berapa persentase keefektivan kebijakan subsidi KPR/BTN kepada masyarakat berpenghasilan rendah di Perumnas Pucang Gading? Hasil dari penelitian ini adalah 1). Mekanisme pemberian subsidi KPR di Perumnas Pucang Gading melalui beberapa tahapan yakni permohonan subsidi, wawancara, akad kredit. Berdasarkan hasil wawancara serta pemberkasan yang sesuai, maka pengajuan subsidi

¹⁰ Gilang Ramadhan, *Efektivitas Program Perumahan Bersubsidi Pada Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Surakarta*, IAIN Surakarta, 2017.

KPR disetujui. Dalam pelaksanaannya, pada tipe RSH mekanisme pemberian subsidi KPR sesuai dengan ketentuan dan syarat yang telah ditetapkan.

Sarana dan prasarana di Perumnas Pucang Gading yang meliputi jaringan jalan, tempat pembuangan sampah, sarana air bersih, sistem drainase, jaringan listrik dan sarana transportasi. Kondisi jaringan jalan berdasarkan penelitian 72,73% dalam kondisi tidak baik dan lebar jalan 3 meter sebesar 80,81% dengan materi paving blok 57,58%. Tempat pembuangan sampah yang tersedia menggunakan Sistem Pembuangan Sementara (TPS) dengan sumber air bersih berasal dari PDAM sebesar 79,80%. Sistem drainase 89,90% dalam kondisi lancar dan kebutuhan akan jaringan listrik yang tersedia sebesar 900 WATT. Sarana transportasi yang ada di permukiman adalah jenis angkutan kota (angkot). 3). Pemberian bantuan subsidi KPR/BTN di Perumnas Pucang Gading telah terlaksana dengan sangat efektif. Ketepatan sasaran dalam pemberian subsidi terdiri dari tingkat pendapatan maksimal Rp. 2.500.000,00 dengan persentase sebesar 92,93%; status kepemilikan rumah sebanyak 94,95% serta belum pernah menerima subsidi perumahan sebelumnya sebesar 97,98%. Ketepatan tujuan subsidi KPR/BTN Perumnas Pucang Gading memiliki ketepatan tujuan sebesar 90,91%.¹¹

Dari ketiga penelitian terdahulu yang sama-sama menjelaskan tentang perumahan namun dalam penelitian Ririn Khairunnisa lebih menjelaskan tentang bagaimana persepsi nasabah non muslim yang mengambil kredit perumahan melalui

¹¹ Dewi Wulandari, *Keefektivan Kebijakan Pemberian Subsidi KPR/BTN Serta Sarana dan Prasarana Perumahan di Perumnas Pucang Gading Cabang Semarang*, Universitas Negeri Semarang, 2011.

Bank Muamalat kota Palangka Raya, dalam penelitian Gilang Ramadhan yang lebih menjelaskan tentang efektivitas ketersediaan sumber daya, kemudahan, ketepatan sasaran dan keterjangkauan dalam penyaluran perumahan bersubsidi melalui Bank Tabungan Negara Syariah Surakarta, dan penelitian Dewi Wulandari yang lebih menjelaskan tentang mekanisme penyaluran perumahan bersubsidi serta sarana dan prasarana pada perumahan bersubsidi cabang Semarang. Oleh karena itu saya tertarik untuk mengangkat judul penelitian tentang Program Penyaluran Perumahan Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di perumahan PT. Graha Kayu Manis JL. Kecipir Kota Palangka Raya.

Tabel: 2.1.

Persamaan dan Perbedaan Penelitian Terdahulu

No	Judul Penelitian	Objek Penelitian	Persamaan	Perbedaan
1	Ririn Khairunnisa tahun (2015), Persepsi Dan Preferensi Nasabah Non-Muslim Terhadap Produk Pembiayaan Rumah Yang Ditawarkan Bank Muamalat Di Kota Palangkaraya	Objek dari penelitian ini adalah preferensi nasabah non-muslim terhadap produk pembiayaan rumah di Bank Muamalat cabang Palangka Raya.	Kajian terhadap penyaluran pembiayaan perumahan	Berfokus pada preferensi nasabah non muslim terhadap produk pembiayaan Bank muamalat.

2	Giang Ramadhan (2017), Efektivitas Program Perumahan Bersubsidi Pada Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Surakarta	Objek dari penelitian ini adalah efektifitas program perumahan bersubsidi dengan menggunakan akad pembiayaan murabahah di Bank BTN syariah	Kajian terhadap perumahan bersubsidi.	Berfokus pada penyaluran rumah bersubsidi dengan akad murabahah pada Bank BTN syariah.
3	Dewi Wulandari (2011), Keefektivan Kebijakan Pemberian Subsidi KPR/BTN Serta Sarana dan Prasarana Permukiman di Perumnas Pucang Gading Cabang Semarang	Mengkaji mekanisme pemberian subsidi KPR/BTN di perumnas Pucang Gading yang meliputi persyaratan dan prosedur pemberian subsidi KPR/BTN serta melihat sarana dan prasarana.	Kajian terhadap pemberian perumahan bersubsidi yang diberikan pemerintah.	Kajian terhadap sarana dan prasarananya.

Sumber: Diolah penulis tanggal 21 Agustus 2019

B. Landasan Teori

1. Teori Konsep Kebutuhan Dasar

a. Pengertian Kebutuhan Dasar

Kebutuhan dasar merupakan kebutuhan yang sangat penting guna kelangsungan hidup manusia, baik yang terdiri atas kebutuhan/konsumsi perorangan seperti makan, pakaian, dan permukiman, maupun keperluan pelayanan sosial tertentu seperti pendapatan, air minum, sanitasi, transportasi, kesehatan, dan pendidikan.¹² Pendapatan adalah semua hasil yang diperoleh seseorang sebagai imbalan jasa atas pekerjaan yang dilakukan, baik berupa uang maupun barang. Menurut Thee Kian Wie mengemukakan bahwa unsur kebutuhan dasar sebuah keluarga meliputi lima sasaran pokok yaitu:

- 1) Kebutuhan konsumsi perorangan seperti sandang, pangan, dan permukiman.
- 2) Penyediaan jasa umum seperti fasilitas kesehatan, pendidikan, saluran air minum pengangkutan dan kebudayaan.
- 3) Hak atas pekerjaan produktif.
- 4) Prasarana yang mampu menghasilkan barang dan jasa yang dibutuhkan untuk memenuhi kebutuhan dasar.
- 5) Partisipasi penduduk dalam pengambilan keputusan dan pelaksanaan proyek pemenuhan kebutuhan dasar.

¹²Abu Bakar H.M. *Dinamika Budaya Masyarakat Plural*. Yogyakarta: Alfabeta. 2009 h.54

Selanjutnya, Thee Kian Wie membagi kebutuhan dasar tersebut menjadi tiga tingkat, yaitu :

- 1) Kebutuhan dasar yang mencakup kebutuhan untuk sekedar kelangsungan hidup.
- 2) Kebutuhan dasar yang mencakup kebutuhan yang seharusnya dipenuhi demi kelangsungan hidup secara produktif dan kontinue.
- 3) Kebutuhan dasar non materi dan non ekonomi.¹³

Dengan demikian dapat diambil kesimpulan bahwa konsep kebutuhan dasar ditujukan untuk meningkatkan mutu kehidupan masyarakat khususnya masyarakat berpenghasilan menengah kebawah, rendah dan sangat rendah, baik kebutuhan perumahan maupun sosial. Ternyata kebutuhan perumahan dan permukiman dapat dikategorikan sebagai sasaran pertama atau persyaratan minimum yang harus disediakan untuk suatu keluarga, selain sandang dan pangan. Secara umum masyarakat di Indonesia sudah dapat memenuhi kebutuhan pangan dan sandang, tetapi kebutuhan perumahan dan permukiman yang manusiawi ternyata masih jauh dari harapan.

Perumahan tidak dapat dilihat sekedar sebagai benda mati atau sarana kehidupan semata-mata tetapi lebih dari itu perumahan merupakan suatu proses bermukim yakni, kehadiran manusia dalam ruang lingkup dilingkungan yang

¹³ Cahyana, Rumahku Istanaku: *Panduan Membeli Rumah Hunian*. Jakarta: PT Gramedia, 2002
h.17

mempunyai sarana dan prasarana yang diperlukan oleh manusia. Faktor-faktor yang mempengaruhi pembangunan perumahan cukup banyak, yang memiliki sifat lintas sektoral dan saling terkait. Yudohusodo memberikan beberapa faktor yang berpengaruh pada pembangunan rumah dan permukiman untuk memenuhi kebutuhan masyarakat saat ini antara lain: faktor kependudukan, pertanahan, keterjangkauan daya beli, perkembangan teknologi dan industri jasa konstruksi, kelembagaan, peraturan perundang-undangan, swadaya dan partisipasi masyarakat dalam pembangunan dan permukiman.¹⁴

b. Teori Ekonomi Syariah Tentang Kebutuhan

Islam memandang bahwa bumi dan segala isinya merupakan “amanah” dari Allah kepada manusia sebagai khalifah di muka bumi ini, untuk dipergunakan sebesar- besarnya bagi kesejahteraan umat manusia. Untuk mencapai tujuan yang suci ini Allah tidak meninggalkan manusia sendirian tetapi diberikannya-lah petunjuk melalui para Rosulnya. Dalam petunjuk ini Allah memberikan segala sesuatu yang dibutuhkan oleh manusia.

Teori ekonomi syariah konsep KPR merupakan produk barat dimana transaksi pembelian rumah dengan perjanjian hutang piutang. Dalam perjanjian tersebut dianggap sebagai pinjaman berbunga yang jelas sekali mengandung riba karena merugikan pihak pembeli dalam pembayaran angsuran setiap bulan dan

¹⁴ Yudohusodo Siswono, *Rumah untuk Seluruh Rakyat*. Jakarta: Yayasan Padamu Negeri, 2001, hal 46

bergantung pada naik turunnya suku bunga. Dalam Ekonomi Islam mengadopsi konsep kredit rumah kedalam jenis produk pendanaan dengan akad murabahah yang mana pihak developer membangun rumah yang diperlukan konsumen dan kemudian menjualnya kepada konsumen sebesar harga pembangunan ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati oleh developer dan konsumen. Produk pembiayaan ini dikenal sebagai kredit rumah syariah.¹⁵ Fatwa DSN MUI No 4/DSN-MUI/IV/2000 telah menjamin keabsahan dan diperolehnya transaksi murabahah dalam pembiayaan pemilikan rumah subsidi.¹⁶

Imam Al-Ghozali, berpendapat bahwa kebutuhan dan keinginan itu berbeda jauh. Menurutnya kebutuhan adalah keinginan manusia untuk mendapatkan sesuatu yang diperlukan dalam rangka mempertahankan kelangsungan hidupnya dan menjalankan fungsinya yaitu menjalankan tugasnya sebagai hamba Allah dengan beribadah secara maksimal. Karena ibadah kepada Allah adalah wajib maka berusaha untuk memenuhi kebutuhan agar kewajiban itu terlaksana dengan baik hukumnya menjadi wajib juga sebagaimana kaidah yang berlaku. Menurut Islam yaitu, senantiasa mengaitkannya dengan tujuan utama manusia diciptakan yaitu ibadah. Untuk memenuhi kebutuhan ini maka

¹⁵ Ash Shawi,Shalah dan al-Muslih,Abdullah. *Fikih Ekonomi Keuangan Islam* .Jakarta: 2001. Hal.363

¹⁶ Binti Nur Asiyah, “*Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*”,Yogyakarta:Kalimedia.2015, h.216

Allah menghiasi manusia dengan hawa nafsu dengan adanya hawa nafsu ini maka muncullah keinginan dalam diri manusia.

Menurut al-Syathibi, rumusan kebutuhan manusia dalam Islam terdiri dari tiga macam yaitu *dharuriyat*, *hajiyat*, dan *tahsiniyat*.¹⁷

- 1) *Dharuriyat* (primer) adalah kebutuhan paling utama dan paling penting. Kebutuhan ini harus terpenuhi agar manusia dapat hidup layak. Jika kebutuhan ini tidak terpenuhi hidup manusia akan terancam didunia maupun akhirat. Kebutuhan ini meliputi, khifdu din(menjaga agama), khifdu nafs(menjaga kehidupan), khifdu ‘aql(menjaga akal), khifdu nasl(menjaga keturunan), dan khifdu mal(menjaga harta). Oleh sebab itu tujuan yang bersifat dharuri adalah tujuan utama untuk pencapaian kehidupan yang abadi bagi manusia lima kebutuhan dharuriyah tersebut harus dapat terpenuhi, apabila salah satu kebutuhan tersebut diabaikan akan terjadi ketimpangan atau mengancam keselamatan umat manusia baik didunia maupun diakhirat kelak. Manusia akan hidup bahagia apabila ke lima unsur tersebut dapat dilaksanakan dengan baik.
- 2) *Hajiyat*(sekunder) kebutuhan hajiyat adalah kebutuhan sekunder atau kebutuhan setelah kebutuhan dharuriyat. Apabila kebutuhan hajiyat tidak terpenuhi tidak akan mengancam keselamatan kehidupan umat manusia,

¹⁷ Wahyudi Ahyad, *Perbedaan Mendasar Ekonomi Islam dan Ekonomi Kapitalis*.Madura: Rajawali press. 2015. hal. 39

namun manusia tersebut akan mengalami kesulitan dalam melakukan suatu kegiatan. Kebutuhan ini merupakan penguat dari kebutuhan dharuriyat. Maksudnya untuk memudahkan kehidupan, menghilangkan kesulitan atau menjadikan pemeliharaan yang lebih baik terhadap lima unsur pokok kehidupan manusia. Apabila kebutuhan tersebut tidak terwujud, tidak akan mengancam keselamatannya, namun akan mengalami kesulitan. Pada dasarnya jenjang hajiyatini merupakan pelengkap yang mengokohkan, menguatkan, dan melindungi jenjang dharuriyat. Atau lebih spesifiknya lagi bertujuan untuk memudahkan atau menghilangkan kesulitan manusia di dunia.

- 3) *Tahsiniyat*(tersier) kebutuhan tahsiniyah adalah kebutuhan yang tidak mengancam kelima hal pokok yaitu *khifdu din* (menjaga agama), *khifdu nafs* (menjaga kehidupan), *khifdu aql* (menjaga akal), *khifdu nasl* (menjaga keturunan), serta *khifdu maal* (menjaga harta) serta tidak menimbulkan kesulitan umat manusia. Kebutuhan ini muncul setelah kebutuhan dharuriyah dan kebutuhan hajiyat terpenuhi, kebutuhan ini merupakan kebutuhan pelengkap.¹⁸

c. Perumahan dan Permukiman

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan permukiman. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai

¹⁸ Wahyudi Ahyad, *Perbedaan Mendasar Ekonomi Islam dan Ekonomi Kapitalis*.Madura: Rajawali press. 2015. hal. 39

lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan.¹⁹ Perumahan merupakan salah satu bentuk sarana hunian yang memiliki kaitan yang sangat erat dengan masyarakatnya. Hal ini berarti perumahan di suatu lokasi sedikit banyak mencerminkan karakteristik masyarakat yang tinggal di perumahan tersebut. Perumahan dapat diartikan sebagai suatu cerminan dari diri pribadi manusia, baik secara perorangan maupun dalam suatu kesatuan dan kebersamaan dengan lingkungan alamnya dan dapat juga mencerminkan taraf hidup, kesejahteraan, kepribadian, dan peradaban manusia penghuninya, masyarakat ataupun suatu bangsa.²⁰

Pengertian rumah tercantum dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang rumah dan pemukiman Indonesia yang tertuang dalam Bab I pasal 1 yang berbunyi sebagai berikut :

- 1) Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.
- 2) Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan huni yang dilengkapi sarana dan prasarana lingkungan.
- 3) Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi

¹⁹ Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

²⁰ Lincolin Arsyad, *Ekonomi Pembangunan. Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi*. Yogyakarta. YKPN.2004, hal 9

sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

Perumahan dan permukiman adalah dua hal yang tidak dapat kita pisahkan dan berkaitan erat dengan aktifitas ekonomi, industrialisasi dan pembangunan daerah.

Permukiman adalah perumahan dengan segala isi dan kegiatan yang ada di dalamnya. Berarti permukiman memiliki arti lebih luas dari pada perumahan yang hanya merupakan wadah fisiknya saja, sedangkan permukiman merupakan perpaduan antara wadah (alam, lingkungan, dan jaringan) dan isinya (manusia yang hidup bermasyarakat dan berbudaya di dalamnya).

Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 07/PERMEN/M/2008, menerangkan bahwa “perumahan dan permukiman merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan merupakan faktor penting dalam peningkatan harkat dan martabat manusia, maka perlu diciptakan kondisi yang dapat mendorong pembangunan perumahan untuk menjaga kelangsungan penyediaan perumahan dan permukiman”.²¹

2. Teori Sistem dan Prosedur

a. Pengertian Sistem

²¹ Soesilowati Etty, “Kebijakan Perumahan dan Permukiman Bagi Masyarakat Urban”, *Jurnal Ekonomi dan Manajemen*, Volume 16 No.1.2007 Hal 57

Sistem berasal dalam bahasa latin *systema* dan bahasa Yunani *sustēma* adalah suatu kesatuan yang terdiri dari komponen yang berhubungan untuk mencapai suatu tujuan tertentu. Sistem adalah sekumpulan dari elemen-elemen yang berinteraksi untuk mencapai tujuan. Pendekatan sistem yang merupakan kumpulan dari elemen-elemen atau komponen-komponen merupakan definisi lebih luas. Definisi ini lebih banyak diterima karena kenyataannya suatu sistem dapat terdiri dari beberapa subsistem atau sistem-sistem bagian. Subsistem yang saling berinteraksi dan berhubungan membentuk satu kesatuan sehingga tujuan tersebut dapat tercapai.

b. Pengertian Prosedur

Prosedur adalah rangkaian aksi yang detail atau disebut juga suatu tindakan yang harus dijalankan dengan cara yang sama supaya mendapatkan hasil yang sama. Prosedur dapat dikatakan juga sebagai rangkaian aktivitas atau langkah-langkah yang harus dijalankan supaya dapat menghasilkan hasil yang diinginkan. Prosedur juga diartikan suatu urutan pekerjaan yang melibatkan beberapa orang sehingga dapat tercapai tujuan yang diharapkan secara efektif dan efisien. Mulyadi mengemukakan bahwa prosedur merupakan salah satu kegiatan, seringkali melibatkan segelintir orang pada suatu lembaga atau lebih yang dijadikan untuk menjamin pengerjaan secara bersamaan transaksi perubahan yang terjadi secara berulang-ulang. Sedangkan Azhar menjelaskan

bahwa prosedur adalah rangkaian aktivitas atau kegiatan yang dilakukan secara berulang dengan cara yang sama.²²

3. Teori Konsep Efektivitas

a. Pengertian Efektivitas

Kata efektif berasal dari bahasa Inggris yaitu *effective* yang berarti berhasil atau sesuatu yang dilakukan berhasil dengan baik. Efektivitas adalah suatu keadaan yang menunjukkan sejauh mana rencana dapat tercapai. Semakin banyak rencana yang dapat dicapai, maka semakin efektif rencana tersebut. Namun efektivitas juga diartikan sebagai tingkat keberhasilan yang dapat dicapai dari sebuah usaha tersebut dengan melihat tujuan yang akan dicapai. Menurut Sondang Efektivitas adalah pemanfaatan sarana prasarana dalam jumlah tertentu yang ditetapkan untuk menghasilkan sejumlah benda atas jasa kegiatan yang dijalankan. Sedangkan menurut Susanto, efektivitas merupakan daya pesan untuk mempengaruhi atau tingkat kemampuan pesan-pesan untuk mempengaruhinya. Efektivitas menunjukkan keberhasilan dari segi tercapai tidaknya sasaran yang telah ditetapkan. Jika hasilnya semakin mendekati sasaran maka semakin tinggi efektivitasnya.

Efektivitas menyatakan hubungan antara output dan tujuan dimana efektivitas diukur berdasarkan seberapa jauh tingkat output atau keluaran

²² Ilham Bayu C, Darminto. Nuzula, Nila. F. (2015). Analisis Sistem dan Prosedur Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) Murabahah untuk Mendukung Pengendalian Intern. *Jurnal Administrasi Bisnis (JAB)* Vol.25, No.1, Hal 1-4.

kebijakan untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Selanjutnya istilah efektivitas adalah pencapaian tujuan atau hasil yang dikehendaki tanpa menghiraukan faktor-faktor tenaga, waktu, biaya, pikiran, alat-alat dan lain-lain yang telah ditentukan.²³

b. Kriteria Penilaian Efektifitas

Mengukur efektivitas bukanlah hal yang sangat sederhana, karena efektivitas dapat dikaji dari berbagai sudut pandang dan tergantung pada siapa yang menilai serta menginterpretasikannya.

Tepat sasaran merupakan pencapaian sesuatu yang menjadi tujuan. Ketepatan sasaran subsidi KPR adalah tolak ukur keberhasilan program pemerintah dalam pengadaan perumahan melalui fasilitas subsidi KPR bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Ketepatan sasaran untuk penerima rumah subsidi dapat dilihat dari jenis pekerjaan, belum memiliki rumah, dan belum pernah mendapatkan bantuan subsidi.

Pengukuran efektivitas dapat dilakukan dengan melihat hasil kerja yang dicapai. Efektivitas dapat diukur melalui berhasil tidaknya penyaluran rumah bersubsidi kepada yang berhak menerima sehingga tercapai tujuannya. Apabila berhasil mencapai tujuan, maka dapat dikatakan telah berjalan dengan efektif. Hal terpenting adalah efektivitas tidak menyatakan tentang berapa besar biaya

²³ Johan K, "Efektivitas Program Dana Bergulir Bagi UKM dalam Pemberdayaan Ekonomi", *Jurnal Efektifitas Program Dana Bergulir*, Vol. 01, No. 01, 2014 hal 23.

yang dikeluarkan untuk mencapai tujuan tersebut. Efektivitas hanya melihat apakah proses program atau kegiatan tersebut telah mencapai tujuan yang telah ditetapkan.

Untuk itu perlu diketahui alat ukur efektivitas kinerja yang meliputi :

- 1) Kegunaan, agar berguna bagi manajemen dalam pelaksanaan fungsi-fungsinya yang lain, suatu rencana harus fleksibel, stabil, berkesinambungan dan sederhana. Kegunaan tersebut ditujukan agar masyarakat mudah menjangkau KPR Subsidi baik dari segi penghasilan dan kemudahan prosedur pengajuan pembiayaan KPR Subsidi. Melalui Kementerian Perumahan Rakyat (Kemenpera) pemerintah melakukan intervensi dalam bentuk pemberian subsidi untuk pendanaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Program ini dilakukan pemerintah agar dapat membantu masyarakat berpenghasilan rendah dalam memenuhi salah satu kebutuhan pokoknya yaitu memiliki tempat tinggal yang layak huni dengan harga terjangkau.
- 2) Ketepatan Sasaran, semua rencana harus dievaluasi untuk mengetahui apakah jelas, ringkas, nyata dan akurat. Ketepatan Program KPR Subsidi harus tepat sasaran dalam kepemilikan rumah subsidi.
- 3) Ruang lingkup, yakni perlu memperhatikan prinsip-prinsip kelengkapan, kepaduan, dan konsistensi. Ruang lingkup disini meliputi kemudahan persyaratan dalam pengajuan pembiayaan dan pemberian fasilitas yang memadai pada KPR Subsidi.

- 4) Efektivitas biaya, dalam hal ini efektivitas biaya menyangkut waktu, usaha dan aliran emosional. Mengingat program KPR Subsidi ini peruntukan kepada masyarakat berpenghasilan rendah maka selayaknya biaya admisnistrasi yang dikenakan kepada nasabah ringan dan sesuai kemampuan nasabah. Demikian pula dalam penetapan besaran margin harus sesuai ketentuan peraturan kementerian perumahan rakyat Nomor 48/PRT/M/2015 pasal 10 ayat 3 yaitu sebesar 5%. Dalam pembayaran angsuran, nasabah diberikan kemudahan untuk membayar dalam jangka waktu yang cukup lama antara 15 tahun – 20 tahun sehingga hal tersebut dapat mempermudah nasabah.
- 5) Akuntabilitas, yang terdiri dari tanggung jawab atas pelaksanaan dan tanggung jawab atas implementasi. Akuntabilitas suatu program dinilai dari tanggung jawab atas terlaksannya program KPR Subsidi ini. Bank berkewajiban sebagai perantara untuk menyalurkan dana subsidi yang diberikan oleh pemerintah kepada nasabah, kemudian pemerintah berkewajiban memberi dana subsidi untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah memenuhi kebutuhan pokoknya dengan memiliki hunian yang layak sedangkan nasabah berkewajiban menghuni KPR Subsidi yang telah diberikan pemerintah tidak diperbolehkan untuk diinvestasikan ataupun disewakan, sebagaimana peraturan kementerian

perumahan rakyat Nomor 48/PRT/M/2015 Pasal 12 tentang pemanfaatan rumah sejahtera ²⁴

- 6) Ketepatan waktu, dengan membuat perencanaan disesuaikan dengan perubahan yang sedang terjadi. Ketepatan waktu dalam pencairan pembiayaan KPR subsidi membutuhkan waktu yang tidak lama, Sebagaimana peraturan kementerian perumahan rakyat Nomor 48/PRT/M/2015 Pasal 20 ayat 7 dijelaskan bahwa Pencairan biaya selisih angsuran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan selambat lambatnya 2 (dua) hari kerja setelah dokumen permintaan pencairan biaya.

4. Teori Perumahan Bersubsidi

a. Pengertian Penyaluran Perumahan Bersubsidi

Penyaluran rumah bersubsidi dapat dilakukan dengan melalui subsidi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yaitu kredit/pembiayaan pemilikan rumah yang mendapat bantuan atau kemudahan perolehan rumah dari pemerintah berupa dana murah jangka panjang dan subsidi perolehan rumah yang diterbitkan oleh Bank pelaksana baik secara konvensional maupun dengan prinsip syariah. Dana murah jangka panjang diberikan kepada masyarakat berpenghasilan menengah kebawah dalam bentuk Fasilitas Likuiditas

²⁴ Sudarwan Danim, *Motivasi Kepemimpinan dan Efektivitas Kelompok*, Bandung:Prima Sejati, 2002 .hal 127

Pembiayaan Perumahan (FLPP). Sedangkan, subsidi perolehan rumah berupa Subsidi Bunga Kredit Perumahan.²⁵

FLPP merupakan dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan kepada masyarakat berpenghasilan menengah kebawah yang pengelolaannya dilaksanakan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR). Program KPR FLPP telah dilaksanakan sejak Tahun 2010, yakni dengan ditetapkannya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman dan peraturan pelaksanaanya, antara lain Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2010 tentang Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Dengan Dukungan Bantuan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan serta Keputusan Menteri Keuangan Nomor 290/KMK.05/2010 tentang Penetapan Pusat Pembiayaan Perumahan pada Kementerian Perumahan Rakyat sebagai Instansi Pemerintah yang Menerapkan Pengelolaan Keuangan Badan Layanan Umum. Sejak 2015, nomenklturnya berubah menjadi Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (PPDPP) yang juga menjalankan kewenangan sebagai Instansi Pemerintah yang Menerapkan Pengelolaan Keuangan Badan Layanan Umum.²⁶

²⁵ Indriantoro, *Mengelola Kredit Secara Sehat*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2007. hal 86

²⁶ Soesilowati Etty, "Kebijakan Perumahan dan Permukiman Bagi Masyarakat Urban", *Jurnal Ekonomi dan Manajemen*, Volume 16 No.1.2007 Hal 62-66

Berdasarkan Permen PUPR Nomor 20/PRT/M/2019 yang mengatur persyaratan kelompok sasaran masyarakat penerima KPR bersubsidi, antara lain yaitu:

- 1) Memiliki KTP berwarga negara Indonesia, tidak memiliki rumah, belum pernah menerima subsidi perolehan rumah berupa pemilikan rumah dari Pemerintah, memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), memiliki SPT Tahunan PPh Orang Pribadi sesuai peraturan perundang-undangan.
- 2) Dalam hal kelompok sasaran berstatus suami istri, minimal usia 21 tahun maksimal 60 tahun, dipersyaratkan keduanya tidak memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi perolehan rumah berupa pemilikan rumah dari Pemerintah.
- 3) Nasabah berpenghasilan tetap atau tidak tetap dengan batasan penghasilan maksimal Rp.4.000.000 rupiah. Bank Pelaksana melakukan analisis kelayakan untuk mendapatkan KPR bersubsidi dan pemenuhan persyaratan sebagai kelompok sasaran pemohon KPR bersubsidi. Yang dapat menjadi Bank pelaksana adalah Bank umum, Bank umum syariah, dan unit usaha syariah.²⁷

5. Teori Masyarakat Berpenghasilan Rendah

- a. Pengertian Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)

²⁷ Permen PUPR NOMOR 20/PRT/M/2019.

Penentuan golongan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) tidaklah mudah, karena ada kemungkinan tidak menentu pendapatannya menurut Budihardjo. Beberapa definisi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, antara lain:

- 1) Panudju menyatakan kelompok Masyarakat Berpenghasilan Rendah merupakan kelompok yang mengalami tekanan ekonomi, sosial, budaya dan politik yang cukup lama sehingga menghasilkan suatu kebudayaan yang disebut sebagai kebudayaan kemiskinan. Mereka terperangkap dalam budaya miskin sehingga mereka tidak dapat lagi melihat potensi-potensi yang dimilikinya.
- 2) Menurut Asian Development Bank (ADB), Masyarakat Berpenghasilan Rendah berarti: secara politik tidak punya akses pada proses pengambilan keputusan yang menyangkut hidup mereka, secara sosial, 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 pikir pendek, dan fatalisme dari sisi lingkungan hidup, rendahnya kepemilikan aset lingkungan seperti air bersih dan penerangan.²⁸

Peraturan mengenai bantuan subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) tersebut dituangkan di dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 42/PRT/M/2015 tentang pembiayaan

²⁸ Bambang Panudju. *Pengadaan Perumahan Kota dengan Peran serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah*. Bandung: PT Alumni. 1999 hal 72

pemilikan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah pasal 1 ayat 3 disebutkan bahwa Masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.²⁹

Pemerintah menaruh perhatian sangat besar terhadap pembangunan rumah bagi masyarakat Indonesia, bahkan telah menetapkan tanggal 25 Agustus sebagai Hari Perumahan Nasional sejak tahun 2008. Pemerintah dalam mencanangkan program bantuan rumah atau hunian untuk MBR melalui program rumah bersubsidi yang diikuti oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) serta dilaksanakan dari tahun ke tahun sampai dengan saat ini. Untuk mewujudkan program rumah bersubsidi tersebut, berbagai pihak bersinergi dan bekerja sama, yaitu pemerintah khususnya Kementerian PUPR, pengembang perumahan/developer, per Bankan dan masyarakat.

Berdasarkan Permenpera No.03/PERMEN 2007 BAB I Pasal 1 Ayat 3 Masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah adalah keluarga atau rumah tangga termasuk perorangan yang berpenghasilan rendah, dengan pendapatan maksimal Rp. 2.500.000 per bulan. Namun pasal tersebut telah diubah dengan

²⁹Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 42/PRT/M/2015 tentang pembiayaan pemilikan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah pasal 1 ayat 3 www.perpustakaan.kemenpera.htm Diakses Tanggal 13 Desember 2019

Permen PUPR No.20/PRT/M/2019 tentang kriteria dan persyaratan kemudahan perolehan rumah bagi MBR dengan maksimal pendapatan sebesar Rp.4.000.000 per bulan.

Berdasarkan Permenpera No.03/PERMEN/M/2007 BAB II Pasal 2 Ayat 1: Bantuan pembiayaan perumahan diberikan kepada keluarga atau perorangan yang baru pertama kali memiliki rumah dan baru pertama kali menerima subsidi perumahan dan termasuk ke dalam kelompok sasaran masyarakat berpenghasilan rendah.³⁰

b. Perumahan Untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Pengadaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan menengah kebawah dipengaruhi oleh dua aspek, yaitu:

- 1) Aspek kebijaksanaan menyangkut pembuatan kebijaksanaan pemerintah, undang-undang, peraturan, kelembagaan dan program pemerintah di bidang pemerintahan.
- 2) Aspek pelaksanaan atau kegiatan yang bersifat mikro, menyangkut organisasi pelaksana, dana, pengadaan lahan atau kapling siap bangun dan pelaksanaan pembangunan perumahan.

Pola pengadaan perumahan menurut Turner, terdiri dari dua sistem, yaitu:

³⁰ Permenpera No.03/PERMEN/M/2007 tentang pengadaan perumahan dan permukiman dengan dukungan fasilitas subsidi perumahan melalui KPR bersubsidi.

- 1) Sistem pembangunan formal Dalam sistem ini, proses perencanaan, pelaksanaan, dan pengembangan perumahan dilakukan oleh institusi formal seperti pemerintah atau pengembang swasta. Perumahan formal bersifat missal, ada standar baku, pelaksanaannya sesuai dengan peraturan/standar, serta didukung oleh pembiayaan dari institusi formal (perBankan), teknologi canggih dan tukang yang terampil.
- 2) Sistem pembangunan non-formal Sistem ini berupa siklus pembangunan rumah, yang perencanaan, pelaksanaan, dan pengembangan dilakukan oleh individu, tanpa terpaku pada standar baku dan dibangun sesuai kemampuan dan kebutuhan penghuninya.
- 3) Pembangunan perumahan secara formal dilakukan oleh pemerintah bekerja sama dengan Perum Perumnas atau pengembang swasta, dapat dengan cara tunai ataupun melalui kredit kepemilikan rumah bersubsidi.³¹

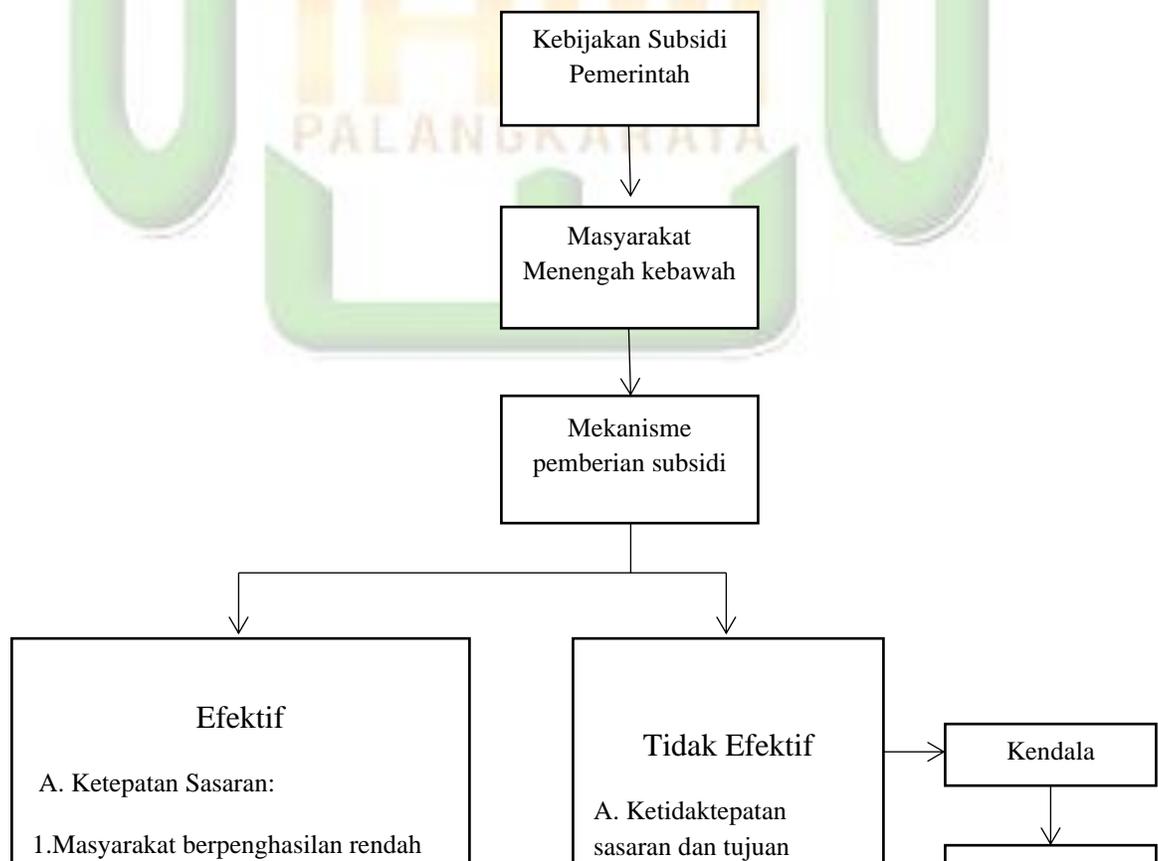
C. Kerangka Pikir

Kerangka berfikir dalam penelitian ini didasari adanya peningkatan jumlah penduduk dari tahun ke tahun. Seiring meningkatnya jumlah penduduk maka semakin meningkat pula kebutuhan akan permukiman yang merupakan kebutuhan pokok manusia, untuk itu dibutuhkan adanya pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman. Pemenuhan kebutuhan permukiman tersebut disesuaikan dengan tingkat

³¹ Bambang Panudju. *Pengadaan Perumahan Kota dengan Peran serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah*. Bandung: PT Alumni. 1999 hal 98

pendapatan masyarakat yang cenderung berpenghasilan rendah. Pemenuhan kebutuhan akan permukiman bagi masyarakat miskin dengan penghasilan yang rendah dilakukan dengan memberikan kebijakan pembangunan perumahan dan permukiman. Kebijakan tersebut salah satunya dengan pemberian subsidi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bagi masyarakat miskin dengan penghasilan menengah kebawah. Akan tetapi diduga keefektivan kebijakan pemberian subsidi tersebut diduga belum efektif pada pelaksanaannya. Berdasarkan teori yang ada dalam penelitian ini, maka dapat disusun suatu kerangka berfikir sebagai berikut:

Tabel 2.2 Kerangka Pikir





BAB III

METODE PENELITIAN

A. Waktu dan Tempat Penelitian

Penelitian ini dilakukan selama tiga bulan (25 Februari-25 Mei) setelah naskah proposal disetujui. Adapun tempat penelitian ini dilaksanakan langsung terjun kelapangan atau perumahan bersubsidi PT. Graha Kayu Manis yang bertempat di jalan Kecipir Kota Palangka Raya. Penulis tertarik menjadikannya sebagai penelitian dikarenakan PT. Graha Kayu Manis ini yang paling banyak membangun unit perumahan bersubsidi sebanyak 1478 unit rumah yang sudah ditempati dari Januari 2016 sampai November 2019 dan satu-satunya yang bekerja sama dengan Bank Syariah.

B. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*) menggunakan penelitian deskriptif kualitatif yaitu suatu penelitian untuk membuat gambaran mengenai situasi dan kejadian. Deskriptif berarti data yang dikumpulkan berupa kata-kata, gambar, dan bukan angka-angka. Hal ini disebabkan oleh adanya penerapan metode kualitatif. Selain itu, semua yang dikumpulkan berkemungkinan menjadi kunci terhadap apa yang sudah diteliti.

Dengan menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif yakni metode studi kasus terhadap penyaluran perumahan bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah, sehingga penelitian ini bersifat mengungkapkan fakta dan memberikan gambaran secara objektif tentang keadaan sebenarnya dari objek yang diteliti.³²

C. Subjek dan Objek Penelitian

1. Subjek Penelitian

Subjek penelitian adalah sumber utama dalam penelitian, yaitu yang memiliki data yang diteliti. Dalam penelitian ini yang menjadi subjek penelitian adalah Developer PT. Graha Kayu Manis , Bank BRI Syariah, Bank BTN, Bank BNI, dinas PUPR dan nasabah perumahan Developer PT. Graha Kayu Manis.

Teknik pengambilan sampling merupakan teknik pengambilan sampel. Untuk menentukan sampel yang digunakan, dalam penelitian kualitatif ini teknik sampling yang digunakan adalah *purposive sampling* yaitu teknik mengambil sampel dengan tidak berdasarkan random, melainkan berdasarkan atas adanya pertimbangan tertentu atau menetapkan ciri-ciri khusus yang sesuai dengan tujuan sehingga diharapkan dapat menjawab permasalahan penelitian.

Ciri-ciri khusus rumah bersubsidi yang ditetapkan untuk menjadi sampel dalam penelitian ini yaitu:

- a) Rumah bersubsidi yang direnovasi.

³² Lexy J. Moloeng, Metode Penelitian Kualitatif, Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2004, hal.6.

- b) Sudah menjadi nasabah perumahan bersubsidi selama 4 tahun.
- c) Bersedia diwawancara.

Dalam penelitian kualitatif ini sampel sumber data yang dikemukakan masih bersifat sementara. Namun penulis perlu menyebutkan siapa-siapa yang kemungkinan digunakan sebagai sumber data. Oleh karena itu, dalam penelitian ini teknik pengambilan sampel yang tepat sebagai sumber data yang digunakan untuk menunjang penelitian adalah teknik *purposive sampling*. Karena penulis dapat menentukan sampel (subjek) tertentu yang mampu memberikan data terkait penelitian ini seperti yang telah disebutkan sebelumnya pada bagian subjek penelitian.

2. Objek Penelitian

Objek penelitian merupakan sesuatu yang menjadi perhatian dalam suatu penelitian, objek penelitian ini menjadi sasaran dalam penelitian untuk mendapatkan jawaban maupun solusi dari permasalahan yang terjadi. Dalam penelitian ini yang menjadi objek penelitian adalah program dari penyaluran perumahan bersubsidi PT. Graha Kayu Manis bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

D. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling strategis dalam melakukan sebuah penelitian. Karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data. Tanpa mengetahui teknik pengumpulan data maka peneliti tidak akan mendapatkan data yang memenuhi standar data yang ditentukan.

Untuk memperoleh data-data yang relevan dengan tujuan penelitian, maka digunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

1. Observasi (pengamatan)

Dalam teknik ini peneliti mengadakan pengamatan secara langsung ataupun tidak langsung terhadap objek penelitiannya. Instrumen yang digunakan dalam observasi dapat berupa lembar pengamatan, panduan pengamatan, dan lainnya. Teknik observasi ini dilakukan oleh peneliti untuk mendapatkan gambaran sementara atas objek yang diteliti, tetapi jika tidak diperlukan observasi ini tidak dapat dilakukan oleh peneliti.³³ Disini peneliti melakukan observasi dengan mengamati secara langsung bagaimana proses penyaluran perumahan bersubsidi yang dilakukan oleh developer PT. Graha Kayu Manis terhadap masyarakat yang ingin membeli perumahan tersebut. Jadi nasabah kantor developer untuk mengisi brosur dan melengkapi persyaratan lalu pihak Bank yang akan mensurvei nasabah kerumah dan menentukan pengajuan berhasil atau ditolak.

2. Wawancara

Wawancara adalah merupakan pertemuan dua orang atau lebih untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab, sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam suatu topik tertentu. Wawancara dimulai dengan mengemukakan topik yang umum untuk membantu peneliti memahami perspektif makna yang diwawancarai. Hal ini sesuai dengan asumsi dasar penelitian kualitatif, bahwa

³³ Sugiyono, *Memahami Penelitian Kualitatif*, Bandung: Alfabeta, 2010, h. 62.

jawaban yang diberikan harus dapat membeberkan perspektif yang diteliti bukan sebaliknya, yaitu perspektif dari peneliti.³⁴

Wawancara dilakukan secara langsung atau tanya jawab dengan narasumber yang diteliti dalam hal ini yaitu masyarakat perumahan bersubsidi PT. Graha Kayu Manis. Dan juga wawancara dilakukan terhadap informan yang dianggap mengetahui informasi dalam hal ini pihak developer PT. Graha Kayu Manis.

Wawancara terbagi atas dua jenis yakni wawancara terstruktur dan wawancara tidak terstruktur. Jenis wawancara yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara terstruktur atau terpimpin, dalam wawancara ini peneliti menetapkan sendiri masalah dan pertanyaan-pertanyaan yang akan diajukan. Adapun data yang akan digali melalui teknik ini adalah:

- a. Bagaimana prosedur dan mekanisme penyaluran rumah bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah di PT.Graha Kayu Manis?
- b. Apakah penyaluran rumah bersubsidi di PT. Graha Kayu Manis sudah tepat sasaran?
- c. Apa saja kriteria masyarakat yang boleh mengajukan perumahan bersubsidi PT.Graha Kayu Manis?
- d. Siapa saja yang terlibat dalam pembangunan rumah bersubsidi PT.Graha Kayu Manis?

³⁴ *Ibid* h.62

- e. Apa pengawasan pihak Bank terhadap nasabah perumahan bersubsidi PT.Graha Kayu Manis?
- f. Apakah ada sanksi yang diberikan untuk nasabah yang melanggar aturan tentang perumahan bersubsidi PT.Graha Kayu Manis?

3. Dokumentasi

Kajian dokumen merupakan sarana pembantu peneliti dalam mengumpulkan data atau informasi dengan membaca pernyataan tertulis kebijakan tertentu dan bahan-bahan tulisan lainnya. Metode pencarian data ini sangat bermanfaat karena dapat dilakukan tanpa mengganggu objek atau suasana penelitian.³⁵ Dalam penelitian ini peneliti melakukan dokumentasi saat mencari informasi kepada nasabah, developer, kantor pemasaran, serta perumahan bersubsidi PT. Graha Kayu Manis.

E. Metode Pengabsahan Data

Pengolahan data dilakukan untuk mendapatkan keabsahan atau kevalidan data. Untuk memperoleh keabsahan tersebut, penulis melakukan pengujian terhadap berbagai sumber data yang didapat dengan menggunakan metode triangulasi. Metode triangulasi menurut Moleong adalah teknik pemeriksaan keabsahan data yang memerlukan sesuatu yang lain diluar data itu untuk keperluan pemeriksaan atau sebagai pembanding terhadap data.

³⁵ Jonathan Sarwono, *Penelitian kuantitatif dan kualitatif*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2006, h. 224-225

Metode pengolahan data yang digunakan adalah triangulasi sumber. Triangulasi sumber data adalah menggali kebenaran informasi tertentu melalui berbagai metode dan sumber perolehan data. Misalnya, selain melalui wawancara dan observasi, peneliti bisa menggunakan dokumen tertulis, arsip, catatan resmi, catatan atau tulisan pribadi dan gambar atau foto. Tentu masing-masing cara itu akan menghasilkan bukti atau data yang berbeda, yang selanjutnya akan memberikan pandangan (insights) yang berbeda pula mengenai fenomena yang diteliti. Berbagai pandangan itu akan melahirkan keluasan pengetahuan untuk memperoleh kebenaran handal.³⁶

F. Metode Analisis Data

Pada tahap analisis data, penulis mencermati data yang berasal dari data primer dan data sekunder. Analisis data pada penelitian kualitatif bersifat induktif, yaitu suatu analisis berdasarkan data yang diperoleh. Data tersebut dikembangkan menjadi hipotesis. Berdasarkan hipotesis data dicermati secara berulang-ulang sehingga dapat disimpulkan bahwa hipotesis tersebut diterima atau ditolak berdasarkan data yang telah dikumpulkan.³⁷ Berdasarkan data yang dikumpulkan melalui teknik triangulasi, hipotesis dapat diterima. Adapun teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini ialah analisis data kualitatif, seperti yang dikemukakan Miles and Huberman berikut ini:

³⁶ Ibrahim, *Metodologi Penelitian kualitatif*, Bandung: Alfabeta, 2015, h. 119.

³⁷ Lexi J Moleong, *metode penelitian kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya, 1990, h. 135.

1. Pengumpulan Data (*Data Collection*)

Langkah awal yang dilakukan penulis ialah mengumpulkan data melalui wawancara mendalam terhadap partisipan yang telah ditentukan. Penulis akan melakukan wawancara terhadap Direktur developer PT.Graha ayu Manis, bagian pemasaran, pihak Bank yang bekerjasama, pemerintah, dan nasabah yang tinggal dirumah bersubsidi. Setelah melakukan wawancara, peneliti melakukan observasi terhadap penyaluran rumah bersubsidi.

2. Reduksi Data (*Data Reduction*)

Mereduksi data berarti merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, serta dicari tema dan polanya. Dengan demikian data yang telah direduksi akan memberikan gambaran yang lebih jelas, dan mempermudah peneliti untuk melakukan pengumpulan data selanjutnya, dan mencarinya apabila diperlukan. Reduksi data dapat dibantu dengan peralatan, seperti komputer, notebook, dan lain sebagainya.

Dalam mereduksi data, setiap peneliti akan dipandu oleh tujuan yang akan dicapai. Tujuan utama dari penelitian kualitatif adalah pada temuan. Oleh karena itu, apabila peneliti dalam melakukan penelitian menemukan segala sesuatu yang dipandang asing, tidak dikenal, belum memiliki pola, justru itulah yang harus dijadikan perhatian peneliti dalam melakukan reduksi data. Reduksi data merupakan proses berpikir sensitif yang memerlukan kecerdasan, keluasaan, dan kedalaman wawasan yang tinggi.

Dalam penelitian kualitatif ini peneliti juga menggunakan coding yang merupakan kata atau frasa pendek yang secara simbolis bersifat merngkas, menonjolkan pesan, menangkap esensi dari suatu data serta mempermudah pada saat menganalisis data. Pengkodean pada data dilakukan untuk memberikan kode yang spesifik pada respon jawaban responden untuk mempermudah proses pencatatan dan membaca. Peneliti menggunakan pengodean magnitude yaitu pengodean dengan menggunakan keterangan numerikal atau simbolik pada data.

- a) MRANO : Mengajukan Rumah Atas Nama Orang
- b) PTSP : Persyaratan Tidak Sesuai Persyaratan
- c) SMR : Sudah Memiliki Rumah
- d) PTM : Pendapatan Tidak Mencukupi
- e) PMBMK : Penerima Masyarakat Berpenghasilan Menengah Keatas
- f) KPA : Kesulitan Pembayaran Angsuran
- g) PRSC : Pembayaran Rumah Subsidi Cash
- h) N1 : Nasabah pertama Ibu MH
- i) N3 : Nasabah ketiga Bapak JS
- j) N6 : Nasabah keenan Ibu SW

3. Penyajian Data (*Data Display*).

Penyajian data dilakukan dalam bentuk uraian singkat, bagan, hubungan antarkategori, dan sejenisnya. Menurut Miles dan Huberman, yang paling sering digunakan untuk menyajikan data dalam penelitian kualitatif adalah dengan teks

yang bersifat naratif. Dengan adanya penyajian data, maka akan memudahkan untuk memahami apa yang terjadi, dan merencanakan kerja selanjutnya berdasarkan apa yang telah dipahami tersebut. Selanjutnya oleh Miles dan Huberman disarankan agar dalam melakukan display data, selain dengan teks yang naratif, juga dapat berupa grafik, matrik, network (jaringan kerja), dan chart.

4. Penarikan Kesimpulan dan Verifikasi (*Conclusion drawing/verification*)

Analisis data dalam penelitian kualitatif menurut Miles dan Huberman adalah penarikan kesimpulan dan verifikasi. Kesimpulan awal yang dikemukakan masih bersifat sementara, dan akan mengalami perubahan apabila tidak ditemukan bukti-bukti yang kuat yang mendukung pada tahap pengumpulan data berikutnya.

Tetapi apabila kesimpulan yang dikemukakan pada tahap awal didukung oleh bukti-bukti yang valid dan konsisten saat peneliti kembali ke lapangan mengumpulkan data, maka kesimpulan yang dikemukakan merupakan kesimpulan yang kredibel. Dengan demikian kesimpulan dalam penelitian kualitatif mungkin dapat menjawab rumusan masalah yang dirumuskan sejak awal, tetapi mungkin juga tidak.³⁸

BAB IV

PEMAPARAN DATA

³⁸ Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya, 2004, h. 103.

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

1. Kota Palangka Raya

Secara geografis, Kota Palangka Raya terletak pada : 113°30'–114°07'Bujur Timur dan 1°35' –2°24'Lintang Selatan, dengan luas wilayah 2.678,51 Km² (267.851 Ha) dengan topografi terdiri dari tanah atar dan berbukit dengan kemiringan kurang dari 40%. Secara administrasi Kota Palangka Raya berbatasan dengan;

- a. Sebelah Utara : dengan Kabupaten Gunung Mas
- b. Sebelah Timur : dengan Kabupatem Pulang Pisau
- c. Sebelah Selatan : dengan Kabupaten Pulang Pisau
- d. Sebelah Barat : dengan Kabupaten Katingan³⁹

Wilayah administrasi Kota Palangka Raya terdiri atas 5 (lima) wilayah Kecamatan yaitu Kecamatan Pahandut, Sabangau, Jekan Raya, Bukit Batu dan Rakumpit yang terdiri dari 30 Kelurahan.

Berdasarkan Permendagri RI No. 137 Tahun 2017 Tentang Kode dan Data Wilayah Administrasi Pemerintahan Luas wilayah Kota Palangka Raya 2399, 50Km². Suhu rata-rata di Kota Palangka Raya berkisar antara 27,00 0C sampai

³⁹ Pemerintah Kota Palangka Raya, *Selayang Pandang Kota Palangka Raya Tahun 2006*, Palangka Raya: t.p, 2006, h.9.

dengan 28,10 0C. Suhu rata-rata tertinggi sebesar 28,10 0C dan terendah sebesar 27,00 0C. Hari hujan tersebar sepanjang tahun sebanyak 186 hari hujan.⁴⁰

Tabel 4.1

Luas Wilayah Menurut Kecamatan di Kota Palangka Raya, 2017

Kecamatan	Luas (Km²)
Pahandut	119,37
Sabangau	641,51
Jekan Raya	387,53
Bukit Batu	603,16
Rakumpit	1101,95

Catatan: Luas wilayah menurut Kecamatan berasal dari Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Palangka Raya.

Visi Kota Palangka Raya selama periode 2018-2023 visi pembangunan Kota Palangka Raya yaitu “Terwujudnya Kota Palangka Raya yang Maju, Rukun, dan Sejahtera Untuk semua”. Sedangkan misi Kota Palangka Raya yaitu:

- a. Mewujudkan kemajuan Kota Palangka Raya Smart Environment (lingkungan cerdas) meliputi Pembangunan Infrastruktur, teknologi informasi, pengelolaan sektor energi, pengelolaan air, lahan, pengelolaan limbah, manajemen bangunan dan tata ruang, transportasi.

⁴⁰ Badan Perencana Pembangunan Daerah Kota Palangka Raya dan Badan Pusat Statistik Kota Palangka Raya, *Kota Palangka Raya Dalam Angka (Palangka Raya City In Figures 2017)*, Palangka Raya: Grahamedia Design, 2007, h. 1.

- b. Mewujudkan kerukunan seluruh elemen masyarakat smart society (masyarakat cerdas) meliputi pengembangan kesehatan, pendidikan, kepemudaan, layanan publik, kerukunan dan keamanan.
- c. Mewujudkan kesejahteraan masyarakat Kota Palangka Raya smart economy (ekonomi cerdas) meliputi pengembangan industri, usaha kecil dan menengah, pariwisata, dan perbankan.⁴¹

B. Gambaran Subjek dan Informasi Penelitian

1. Persyaratan dan Mekanisme Program Penyaluran Rumah Bersubsidi PT. Graha Kayu Manis

Berikut persyaratan yang harus diikuti calon nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan KPR bersubsidi PT. Graha Kayu Manis

- a. Mengisi formulir permohonan pengajuan rumah bersubsidi
- b. Fotocopy KTP
- c. Fotocopy buku nikah (bagi yang sudah menikah)
- d. Fotocopy kartu keluarga
- e. NPWP pemohon
- f. Surat keterangan usaha dari kelurahan dan pernyataan penghasilan (Wiraswasta)
- g. Slip gaji atau surat keterangan penghasilan
- h. Penghasilan minimal Rp.2.500.000 dan maksimal Rp.4.000.000

⁴¹ Pemerintah Kota Palangka Raya, *Selayang Pandan*, h. 11.

- i. Usia minimal 21 tahun dan maksimal 50 tahun
- j. Surat pernyataan belum memiliki rumah
- k. Biaya pendaftaran Rp.500.000 (Mundur atau reject dari Bank maka uang pendaftaran hangus).
- l. Biaya uang muka Rp.7.675.000
- m. Biaya AJB (Akta Jual Beli) dan BPHTB (Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan) Rp.4.000.000 (Dibayarkan waktu pengambilan kunci setelah akad)
- n. Memiliki buku tabungan Bank dengan saldo minimal Rp.3.000.000 sampai dengan Rp.5.000.000
- o. Harga rumah berdasarkan ketentuan pemerintah Rp.153.500.000.⁴²

Mekanisme penyaluran perumahan bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah

- a. Nasabah mengajukan permohonan awal pembiayaan KPR Bersubsidi dengan melampirkan surat keterangan bahwa nasabah belum mempunyai rumah dari kelurahan setempat serta surat keterangan dari kecamatan.
- b. Developer memberikan penjelasan dan wawancara secara terperinci kepada nasabah mengenai pembiayaan yang diinginkan, setelah itu nasabah diminta untuk melengkapi dokumen-dokumen yang menjadi persyaratan dalam pengajuan pembiayaan KPR subsidi.
- c. Apabila dokumen-dokumen dan syarat-syarat yang telah diajukan tersebut telah terpenuhi, maka pihak developer akan mewawancarai singkat tentang pekerjaan

⁴² Persyaratan pengajuan rumah bersubsidi PT.Graha Kayu manis

dan penghasilan nasabah. Setelah itu semua dokumen nasabah langsung dipelajari serta dianalisa direktur PT.Graha Kayu Manis.

- d. Setelah dipelajari dan sesuai dengan Standar Oprasional Produksi (SOP) maka langsung diberikan tanda tanganya.
- e. Setelah dirasa aman dan memenuhi semua syarat, maka pihak developer akan membuat memo dan proposal yang kemudian langsung diserahkan kepada Kepala Cabang Bank BRI Syariah, BTN, atau BNI kegiatan tersebut untuk menilai tingkat kepercayaan dan prinsip kehati-hatian Bank terhadap nasabah serta dilakukan untuk menjamin kelancaran pembayaran nasabah pada pembiayaan.
- f. Selanjutnya proposal dan memo yang telah dibuat, kembali dianalisis dan dievaluasi lagi oleh kepala cabang Bank yang bekerjasama apabila ada pertanyaan atau maupun hal yang ingin dibahas didalam memo maupun proposal tersebut maka kepala cabang dapat mengadakan rapat untuk membahas hal tersebut. Maksimal 1 (satu) minggu kepala cabang dapat memberikan keputusan apakah pembiayaan tersebut dapat dilanjutkan kerjasamanya ataupun tidak.
- g. Bila tidak disetujui maka akan langsung menghentikan permohonan dan memberikan informasi penolakan tersebut kepada nasabah.
- h. Dan apabila disetujui, maka langsung diadakan akad antara nasabah dengan pihak Bank yang menyatakan bahwa perjanjian tersebut sah hingga perjanjian

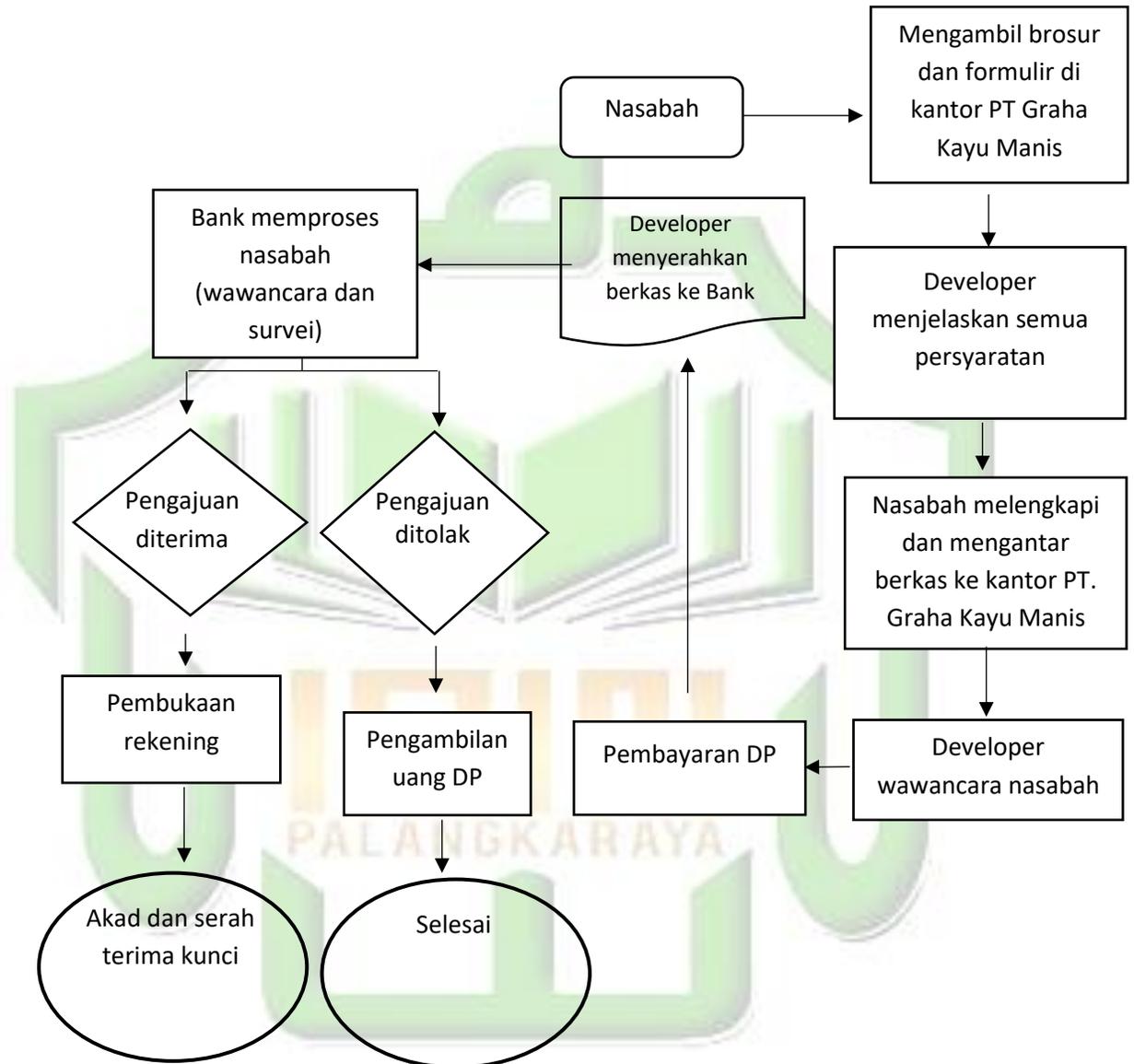
tersebut berakhir dan ini pula harus berpedoman pada perjanjian yang telah dibuat oleh kedua belah pihak.

- i. Nasabah dipersilahkan untuk menuju petugas notaris untuk menandatangani SKMHT/APHT (surat tentang hak tanggung) dan akta-akta lain yang dibutuhkan.
- j. Setelah semua prosedur dilaksanakan maka nasabah sudah dapat menerima pembiayaan subsidi KPR.⁴³



⁴³ Wawancara bersama FA tanggal 25 Feb 2020

Tabel 4.2 Mekanisme Penyaluran Rumah Bersubsidi



2. Ketepatan Sasaran Penyaluran Rumah Bersubsidi

Pemberian subsidi KPR berdasarkan PERMEN Nomor: 20/PERMEN/M/2019 yang memuat mengenai kebijakan pemberian subsidi bagi kelompok sasaran sesuai dengan besarnya penghasilan sehingga dapat dikatakan layak untuk menerima subsidi KPR tersebut.

Pemerintah memberikan bantuan kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) untuk membeli rumah subsidi dengan menyediakan KPR FLPP. MBR didefinisikan sebagai anggota masyarakat yang berpenghasilan maksimal Rp. 4.000.000 per bulan. Pemerintah berusaha memenuhi kebutuhan pengadaan rumah subsidi dengan melaksanakan beberapa kebijakan pembangunan rumah sederhana sehat. Namun kebijakan dan program-program yang dilaksanakan mengalami pasang surut sejalan dengan pergantian pemerintahan.⁴⁴

Program pengembangan perumahan rakyat bermula dari kebijakan pemerintah pada tahun 1974 saat pemerintah memulai pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Hal ini dilatarbelakangi oleh keprihatinan terhadap kesenjangan pengadaan perumahan di kelompok masyarakat menengah ke bawah. Kebijakan yang dituangkan dalam Peraturan Pemerintah No. 29 tahun 1974 menyebutkan bahwa dalam rangka peningkatan kesejahteraan rakyat, maka pengadaan perumahan dan prasarana lingkungan perlu mendapat perhatian.⁴⁵

⁴⁴ Permenpera No.20/PERMEN/M/2019 tentang kriteria MBR dan persyaratan kemudahan perolehan rumah bagi MBR

⁴⁵ Permenpera No. 29 tahun 1974 tentang pembangunan nasional

Kementerian Perumahan Rakyat dibentuk untuk menjalankan fungsi penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan bawah. Selanjutnya, Undang-undang No. 4 tahun 1992 menetapkan bahwa perumahan adalah salah satu kebutuhan dasar manusia Indonesia yang perlu dicukupi. Pada tahun 1992 juga, Pemerintah melalui Surat keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum dan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 648-384/1992 menetapkan kebijakan mengenai konsep lingkungan hunian yang berimbang.⁴⁶

Ketepatan sasaran subsidi KPR adalah Tolak ukur keberhasilan program pemerintah dalam pengadaan perumahan melalui fasilitas subsidi KPR bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Subsidi KPR ini bertujuan untuk memfasilitasi kepemilikan rumah yang layak huni (sehat), dengan maksud membantu kalangan masyarakat berpenghasilan rendah yang selama ini kesulitan mengakses pembiayaan perumahan, sehingga masyarakat berpenghasilan rendah diharapkan dapat meningkatkan produktifitas diri dan keluarganya agar suatu saat dapat mencapai kehidupan yang lebih baik.

Ketepatan sasaran diukur dengan menilai ketepatan subsidi KPR-RSH dengan kelompok sasaran yang telah ditetapkan dalam Permenpera No.20/PERMEN/M/2019. Kelompok sasaran/target penerima subsidi adalah keluarga/rumah tangga termasuk perorangan baik yang berpenghasilan tetap maupun tidak tetap, belum pernah memiliki rumah, belum pernah menerima subsidi

⁴⁶ Permenpera UU No. 4 Tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman

perumahan dan memiliki keterbatasan akses permodalan di lembaga keuangan formal publik atau swasta.

Kelompok yang memenuhi syarat mendapatkan subsidi:

- a. Belum pernah memiliki rumah/ hunian.
- b. Belum pernah menerima subsidi perumahan.
- c. Mempunyai penghasilan dari tempat bekerja/usaha yang didasarkan atas gaji pokok atau pendapatan pokok per bulan.

Dalam Pasal 2 Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 20/PERMEN/M/2019 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR Bersubsidi. Apabila dilihat dari Permenpera No.07/2008, dimana salah satu syarat pemberian subsidi adalah tidak boleh dipindahtangankan.⁴⁷

Kondisi Prasarana lingkungan Perumahan PT. Graha Kayu Manis pada saat ini dapat dideskripsikan sebagai berikut:

- a. Jalan : Lebar jalan antara 6 sampai 14 meter tergantung besarnya tipe perumahan yang ada
- b. Air bersih Air bersih untuk perumahan bersubsidi dari PDAM/ sumur bor.
- c. Listrik Untuk memenuhi kebutuhan daya listrik disediakan oleh PT. PLN dan penggunaan daya perumahan rata-rata 450 kwh.

⁴⁷ Permenpera No.20/PERMEN/M/2019 tentang kriteria MBR dan persyaratan kemudahan perolehan rumah bagi MBR

C. Penyajian Data

Sebelum memaparkan penelitian ini, terlebih dahulu peneliti memaparkan tahapan penelitian yang dilaksanakan, yakni diawali dengan penyampaian surat izin penelitian, dari Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palangka Raya ke kantor Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPEDA) Kota Palangka Raya, selanjutnya peneliti langsung terjun kelapangan melakukan penggalian data.

1. Prosedur dan Mekanisme Penyaluran Rumah Subsidi Bagi MBR

Rumah bersubsidi yang dibangun pastinya harus memiliki persyaratan tersendiri untuk disalurkan kepada kriteria yang sudah ditetapkan oleh pemerintah, developer atau pihak Bank yang bekerjasama, agar tercapainya tujuan pembangunan rumah bersubsidi. Peneliti menanyakan kepada narasumber tentang syarat apa saja yang ditetapkan agar bisa mengajukan rumah bersubsidi.

a. Subjek Pertama Dari Pihak Developer

Nama : F.A
 Tempat, Tanggal Lahir : Palangka Raya 05 Juni 1993
 Suku : Banjar
 Pekerjaan : Direktur PT.Graha Kayu Manis
 Alamat : Jln. Kecipir Palangka Raya

Peneliti melakukan wawancara langsung pada tanggal 25 Februari 2020 di kantor PT. Graha Kayu Manis pada pukul 12:00 WIB sampai dengan 13:52

WIB. Fokus permasalahan ialah bagaimana prosedur dan mekanisme penyaluran rumah bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

“Saya F.A selaku Direktur di PT. Graha Kayu Manis yang sudah bekerja selama 4 tahun untuk prosedur dalam penyaluran rumah bersubsidi dilakukan oleh nasabah dengan melengkapi persyaratan yang sudah ada di brosur perumahan. Mekanisme penyaluran rumah bersubsidi pertama ketika nasabah memiliki niat untuk mengajukan rumah bersubsidi nasabah datang ke kantor PT. Graha Kayu Manis mengambil brosur dan formulir pengajuan kredit pemilikan rumah bersubsidi dan melengkapi semua persyaratan yang sudah dijelaskan. Setelah semua persyaratan lengkap langsung diserahkan ke kantor PT. Graha Kayu Manis yang selanjutnya akan diperiksa dan nasabah akan di wawancara. Selanjutnya berkas nasabah akan diserahkan ke pihak Bank dan pihak Bank akan melakukan wawancara dan survey mengenai tempat tinggal dan tempat kerja nasabah tersebut. Pihak Bank yang akan menentukan apakah nasabah tersebut diterima atau ditolak pengajuan kredit pemilikan rumah bersubsidi.”

Peneliti menanyakan tentang persyaratan nasabah yang mau mengajukan rumah bersubsidi apakah ada perubahan atau tidak dari yang dijelaskan di brosur.

“Untuk tahun ini kami dari pihak developer akan mengubah batasan penghasilan untuk nasabah yang ingin mengajukan permohonan kredit pemilikan rumah bersubsidi yaitu dinaikan dari yang sebelumnya batasan penghasilan Rp. 4.000.000. menjadi Rp.4.500.000. Untuk pekerjaan swasta apabila gaji melebihi Rp.4.500.000 kami pihak PT. Graha Kayu Manis bisa membantu agar nasabah tetap bisa mengajukan permohonan kredit pemilikan rumah bersubsidi. Tidak semua nasabah swasta bisa mengajukan permohonan pengajuan kredit hanya masyarakat yang memiliki pekerjaan tetap dan yang diakui oleh pihak Bank. Contoh pekerjaan yang tidak diakui oleh pihak Bank yaitu paranormal, penambang emas dan pengepul kelapa sawit yang tidak memiliki badan usaha.”⁴⁸

⁴⁸ Wawancara bersama FA tanggal 25 Feb 2020

b. Subjek Kedua Bagian Pemasaran

Nama : S.R
 Tempat, Tanggal Lahir : Palangka Raya 18 April 1995
 Suku : Banjar
 Pekerjaan : Bagian Pemasaran di PT.Graha Kayu Manis
 Alamat : Jln. Kecipir Palangka Raya

Peneliti melakukan wawancara langsung pada tanggal 25 Februari 2020 di kantor PT. Graha Kayu Manis pada pukul 14:00 WIB sampai dengan 14:38 WIB. Fokus permasalahan ialah bagaimana prosedur dan mekanisme penyaluran rumah bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Peneliti ingin memperjelas data yang didapat dari Direktur PT.Graha Kayu Manis sehingga melakukan wawancara lagi kepihak bagian pemasaran.

“Saya merupakan bagian dari keluarga besar H.Anang Katto yang sudah bekerja selama 4 tahun di PT.Graha Kayu Manis. Untuk mekanisme dan prosedur penyaluran rumah bersubsidi sama seperti yang dijelaskan oleh F.A selaku Direktur”.⁴⁹

c. Subjek Ketiga Dinas PUPR

Nama : Ibu N.A
 Tempat, Tanggal Lahir : Kapuas 02 Oktober 1968
 Suku : Dayak

⁴⁹ Wawancara bersama SR tanggal 25 Feb 2020

Pekerjaan : Kementerian PUPR

Alamat : Jln. Ahmad Yani

Peneliti melakukan wawancara bersama Ibu N.A pada tanggal 24 Maret 2020 pukul 10.00-10.37 di kantor PUPR. Peneliti mencari informasi tentang persyaratan masyarakat yang boleh mengajukan permohonan rumah bersubsidi.⁵⁰

“Saya sudah bekerja selama 6 tahun dan mengurus dibagian perumahan bersubsidi berdasarkan Permen PUPR No. 20/PRT/M/2019, kelompok sasaran penerima KPR bersubsidi harus memenuhi persyaratan di antaranya harus memiliki KTP, usia minimal 21 tahun, tidak memiliki rumah, belum pernah menerima subsidi dari pemerintah, memiliki NPWP dan SPT, dan berpenghasilan minimal Rp. 1.000.000 juta dan maksimal Rp 4.000.000 juta per bulan. Penerima rumah bersubsidi lebih diutamakan untuk masyarakat yang memiliki penghasilan tidak tetap dengan dibuktikan oleh surat pernyataan yang diketahui oleh kelurahan setempat. Karena tujuan dari pihak pemerintah diadakan program rumah bersubsidi ini yaitu untuk mensejahterakan dan memberi tempat tinggal yang layak huni bagi masyarakat berpenghasilan rendah.”

Rumah bersubsidi seharusnya diberikan kepada masyarakat yang berpenghasilan rendah karena tujuan diadakan perumahan bersubsidi oleh pemerintah yaitu untuk memberikat tempat tinggal yang layak kepada masyarakat berpenghasilan rendah.⁵¹

d. Subjek keempat pihak Bank BTN

Nama : Bapak J.K

⁵⁰ Wawancara bersama NA tanggal 24 Maret 2020

⁵¹ Wawancara bersama NA tanggal 24 Maret 2020

Tempat, Tanggal Lahir : Malang 11 Juli 1987
Suku : Jawa
Pekerjaan : Bank BTN
Alamat : Jln.Diponegoro

Peneliti melakukan wawancara langsung pada tanggal 31 maret 2020 di Bank BTN pada pukul 15.30 WIB sampai 16.45 WIB. Peneliti ingin mengetahui kriteria apa saja yang diperlukan untuk persyaratan masyarakat yang boleh mengajukan KPR subsidi diperumahan PT.Graha Kayu Manis Jl.Kecipir Kota Palangka Raya.⁵²

“Persyaratan pertama yaitu harus masyarakat Kota Palangka Raya yang dibuktikan dengan KTP yang bertempat tinggal di Palangka Raya, berusia minimal 21 tahun atau telah menikah, usia pemohon tidak melebihi 65 tahun pada saat kredit jatuh tempo. Pemohon maupun pasangan (suami/istri) tidak memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi pemerintah untuk pemilikan rumah. Gaji/penghasilan pokok tidak melebihi Rp 4.000.000 juta rupiah, memiliki e-KTP dan terdaftar di Dukcapil, memiliki NPWP dan SPT Tahunan PPh orang pribadi sesuai perundang-undangan yang berlaku lalu Pengembang wajib terdaftar di Kementerian PUPR dan spesifikasi rumah sesuai dengan peraturan pemerintah.”

Setelah kriteria terpenuhi peneliti ingin mengetahui bagaimana prosedur dan mekanisme setelah nasabah sudah diterima untuk kriteria permohonannya dan berapa lama waktu yang diperlukan untuk menentukan pengajuan subsidi KPR nasabah tersebut diterima atau ditolak.

“Untuk prosedur dan mekanismenya pertama melengkapi dokumen persyaratan yang lengkap yang mana ada dokumen untuk pribadi dan dokumen

⁵² Wawancara bersama JK tanggal 31 Maret 2020

jaminan, untuk dokumen pribadi yang perlu disiapkan dibagi menjadi tiga sesuai jenis pekerjaan yaitu karyawan, wiraswasta, dan profesional kemudian untuk dokumen yang perlu disiapkan formulir pengajuan, fotocopy KTP/Kartu identitas, fotocopy kartu keluarga, fotocopy surat nikah/cerai, fotocopy SK pegawai (karyawan saja), fotocopy slip gaji (karyawan saja), surat keterangan penghasilan (wiraswasta dan profesional saja), rekening koran 3 bulan terakhir, Laporan keuangan 3 bulan terakhir (wiraswasta saja), fotocopy NPWP dan SPT tahunan PPh orang pribadi, fotocopy ijin usaha, SIUP (Surat Izin Usaha Perdagangan), TDP (Tanda Daftar Perusahaan), fotocopy izin praktek (profesional saja), dan mengisi surat pernyataan KPR bersubsidi. Pada dokumen jaminan diperlukan sertifikat (Hak guna bangunan/hak milik) rumah bersubsidi yang akan dipegang oleh pihak Bank. Lalu berkas permohonan akan diproses dan diverifikasi oleh Bank BTN, jika permohonan disetujui, pemohon mempersiapkan kecukupan dana di tabungan BTN untuk memenuhi persyaratan yang mana nantinya uang ditabungkan tersebut akan dijadikan untuk membayar angsuran di tiga bulan terakhir sebelum KPR bersubsidi lunas, melakukan akad pembiayaan yang mana Bank BTN menggunakan akad Musyarakah Mutanaqisah dan mulai proses pencairan permohonan serta serah terima kunci rumah kepada nasabah.”⁵³

“Untuk menentukan nasabah bisa diterima atau tidak pengajuan permohonan KPR bersubsidi prosesnya akan menghabiskan waktu sekitar satu minggu yang ditentukan berdasarkan survey ketempat tinggal nasabah pemohon KPR bersubsidi, survey ketempat kerja nasabah pemohon KPR bersubsidi, melihat analisa kredit nasabah dan pekerjaan nasabah tersebut”.⁵⁴

e. Subjek Kelima pihak Bank BNI

Nama : Ibu N.R
 Tempat, Tanggal Lahir : Pulang Pisau 18 Juli 1988
 Suku : Banjar
 Pekerjaan : Bank BNI
 Alamat : Jln A.Yani

⁵³ Wawancara bersama JK tanggal 31 Maret 2020

⁵⁴ Wawancara bersama JK tanggal 31 Maret 2020

Peneliti melakukan wawancara langsung pada tanggal 01 April 2020 di Bank BNI pada pukul 12.00 WIB sampai 12.30 WIB. Peneliti ingin mengetahui kriteria apa saja yang diperlukan untuk persyaratan masyarakat yang boleh mengajukan KPR subsidi diperumahan PT.Graha Kayu Manis Jl.Kecipir Kota Palangka Raya.⁵⁵

“Untuk Syarat dari pengajuannya subsidi KPR harus berwarga Negara Indonesia, berusia minimal 21 tahun saat pengajuan, usia maksimal saat kredit lunas jika karyawan 55 tahun atau usia pensiun dan profesional dan wiraswasta 65 tahun. Selanjutnya sang nasabah akan mengisi formulir, fotocopy KTP (Suami istri), fotocopy Kartu Keluarga, fotocopy surat nikah (apabila sudah menikah), fotocopy NPWP Pribadi/SPT PPH21, fotocopy rekening gaji 3 bulan terakhir pada pegawai tetap, fotocopy rekening koran 6 bulan terakhir pada profesional dan wiraswata, surat keterangan kerja asli dan slip gaji pada pegawai tetap, fotocopy izin praktek profesi pada pengusaha/wiraswasta, fotocopy legalitas usaha/surat izin usaha/NPWP, foto 4x6 pemohon suami/istri, fotocopy dokumen jaminan, fotokopi laporan keuangan dalam 3 bulan terakhir wiraswsata saja”.⁵⁶

f. Subjek keenam Bank BRI Syariah

Nama : Bapak M.I
 Tempat, Tanggal Lahir : Palangka Raya 25 Januari 1980
 Suku : Banjar
 Pekerjaan : Bank BRI Syariah
 Alamat : Jln A.Yani

⁵⁵ Wawancara bersama NR tanggal 01 April 2020

⁵⁶ Wawancara bersama NR tanggal 01 April 2020

Peneliti melakukan wawancara langsung pada tanggal 01 April 2020 di Bank BRI Syariah pada pukul 15.30 WIB sampai 16.45 WIB. Peneliti ingin mengetahui kriteria apa saja yang diperlukan untuk sebagai persyaratan masyarakat boleh mengajukan subsidi KPR.

“Pemohon adalah Warga Negara Indonesia (WNI), Pemohon berdomisili di Indonesia Pemohon berusia minimal 21 tahun pada saat mengajukan kredit Pemohon berusia maksimal 65 tahun pada saat kredit berakhir. Pemohon memiliki pekerjaan dan berstatus sebagai karyawan tetap atau profesional dan telah bekerja selama minimal 2 tahun, atau Pemohon berprofesi sebagai wiraswasta dengan pengalaman minimal 5 tahun di bidang yang sama Pemohon memiliki penghasilan maksimal sebesar Rp 4.000.000 juta rupiah. Pemohon tidak termasuk dalam Daftar Pembiayaan Bermasalah, Pemohon memiliki atau bersedia membuka rekening tabungan pada BRI Syariah”.⁵⁷

“Untuk dokumennya fotocopy KTP pemohon dengan KTP pasangan, fotocopy Kartu Keluarga, fotocopy surat nikah, fotocopy NPWP Pribadi, surat keterangan pekerjaan (asli) atau fotocopy SK pengangkatan hanya karyawan saja, fotocopy rekening tabngungan, fotocopy surat pengajuan rumah”.⁵⁸

g. Informan pertama Nasabah PT.Graha Kayu Manis

Nama : Ibu M.H

Tempat, tanggal lahir : Pangkalanbun, 11 Mei 1982

Suku : Banjar

Pekerjaan : Penjual elektronik dipasar

⁵⁷ Wawancara bersama MI tanggal 01 April 2020

⁵⁸ Wawancara bersama MI tanggal 01 April 2020

Alamat : Jl. Kecipir

Peneliti melakukan wawancara langsung pada tanggal 25 Maret 2020 di rumah kediamannya pada pukul 15:30 WIB sampai 16:45 WIB. Fokus permasalahan yang diteliti ialah tentang latar belakang prosedur dan mekanisme penyaluran rumah bersubsidi bagi MBR.⁵⁹

“Sebujurnya KTP gin harus orang yang dasar orang Palangka yang kawa mengambilnya tapi kalo aku nih semalam proses pakai KTP ading ku, oleh aku nih KTP nya lain di Palangka Raya tapi aku yg membayari bulanan nya rumah ni. Sudah empat tahun aku bediam disini kada suah pang masih didatangi buhan developer atau Bank oleh aku lancar haja membayarnya.”

Terjemahan : (MRANO) Mengajukan rumah atas nama orang. Pengajuan rumah bersubsidi yang tidak bisa diajukan oleh nasabah karena tidak berdomisili di Palangka Raya sehingga nasabah meminjam nama adiknya untuk pengajuan. Nasabah mengaku selama empat tahun tinggal dirumah bersubsidi belum pernah dilakukan pengecekan oleh pihak Bank.⁶⁰

h. Informan kedua nasabah PT.Graha Kayu Manis

Nama : Bapak E

Tempat, tanggal lahir : Lamandau, 14 Juni 1975

⁵⁹ Wawancara bersama MH tanggal 25 Maret 2020

⁶⁰ Wawancara bersama MH tanggal 25 Maret 2020

Suku : Dayak

Pekerjaan : Paranormal

Alamat : Jl. Kecipir

Narasumber kedua yang di wawancara oleh peneliti yaitu Bapak E yang menjadi nasabah PT. Graha Kayu Manis sejak awal dibangunnya perumahan bersubsidi. Peneliti melakukan wawancara pada tanggal 26 Maret 2020 pukul 09.00 WIB sampai 09.15 WIB. Fokus permasalahan yang ingin diteliti yaitu mekanisme penyaluran rumah bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

“Aku ikut mengajukan permohonan rumah subsidi pertamanya meminta formulir di kantor HAKA, diisi formulir nya semua persyaratan dilengkapi sudah dijelaskan dibrosur perumahannya. Aku ni lupa syaratnya waktu itu berapa harusnya gaji yang boleh dan ditolaknya oleh sudah disini dari 2016 an. Tapi kalau mau mengambil rumah bisa minta bantuan developer meurus biar bisa diterima pengajuannya aku semalam nyuruh buhannya kantor membantu ngurus berkas pengajuan biar diterima.

Terjemahan : Saya tertarik dan memutuskan untuk mengajukan permohonan KPR bersubsidi dengan meminta formulir pendaftaran di kantor PT.Graha Kayu Manis dan melengkapi persyaratan yang sudah dijelaskan dibrosur. Saya sudah lupa kemarin waktu pengajuan persyaratan minimal gaji berapa karena saya sudah dari 2016 mengambil rumah bersubsidi disini. Jika ingin mengambil rumah bersubsidi disini bisa

meminta bantuan pihak developer agar proses lebih mudah dan bisa diterima pengajuannya.⁶¹

Peneliti menanyakan kepada narasumber bagaimana mekanisme pengajuan rumah bersubsidi.

“Mekanisme penyalurannya sama ja seperti pengajuan pada umumnya awalan ikam mengambil brosur perumahan, melengkapi persyaratan, habis semua selesai maka semua berkas diantar ke kantor PT. Graha Kayu Manis, nanti tu pihak developer mengecek berkas kita, diwawancara singkat tentang kerja untuk menentukan aku masuk melalui pembiayaan Bank apa yang cocok. Kemaren aku masuk pembiayaan Bank BTN. Habis tu developer mengajukan dokumen ku ke Bank BTN nya disana pihak Bank melakukan survey dan wawancara lagi. Rasanya kemaren aku menunggu waktu satu minggu baru dikabari pengajuan diterima atau ditolak”.

Terjemahan : Untuk mekanisme penyaluran rumah bersubsidi sama saja seperti pengajuan rumah pada umumnya. Saya mengambil brosur perumahan, melengkapi persyaratan setelah semua persyaratan lengkap diantar ke kantor PT.Graha Kayu Manis nantinya pihak developer akan mengecek semua berkas dan melakukan wawancara singkat mengenai pekerjaan,penghasilan dan menentukan saya bisa masuk melalui pembiayaan Bank apa. Kemaren saya masuk melalui pembiayaan Bank BTN. Pihak developer akan memberikan berkas pengajuan nasabah ke pihak Bank BTN yang nantinya pihak Bank akan melakukan wawancara dan

⁶¹ Wawancara bersama E tanggal 26 Maret 2020

survey kepada nasabah. Saya menunggu hasil pengajuan sekitar satu minggu sebelum diberi informasi bahwa pengajuan diterima pihak Bank.⁶²

i. Informan ketiga nasabah PT. Graha Kayu Manis

Nama : J.S
 Tempat, tanggal lahir : Amuntai, 10 Januari 1985
 Suku : Banjar
 Pekerjaan : Pemilik SQ Motor
 Alamat : Jl. Kecipir

J.S adalah salah satu nasabah diperumahan bersubsidi PT.Graha Kayu Manis sejak tahun 2016 yang bekerja sebagai pengusaha SQ motor variasi Jl. Rta Milono. Peneiti melakukan penelitian tanggal 26 Maret 2020

“Saya dapat informasi dari teman tentang rumah ni. Untuk pengajuan sama saja seperti pengajuan rumah seperti biasa dek, kamu kesana bicara dengan orang perumahannya untuk mengajukan kredit rumah gitu. Nanti mereka yang jelasin dan bantu apa aja yang harus adek siapin KTP dan dokumen pendukung lainnya”.

Terjemahan : Saya mendapat informasi dari teman saya. Mengajukan rumah bersubsidi sama saja seperti mengajukan kredit rumah biasa dik, jika

⁶² Wawancara bersama E tanggal 26 Maret 2020

mau mengajukan kredit rumah langsung ke kantor perumahan saja agar langsung dijelaskan apa saja syarat yang harus disiapkan seperti KTP dan dokumen pendukung lainnya.⁶³

j. Informan keempat nasabah PT. Graha Kayu Manis

Nama : T

Tempat, tanggal lahir : Palangka Raya, 09 Februari 1994

Suku : Banjar

Pekerjaan : Pegawai SQ motor

Alamat : Jl. Kecipir

Mba T merupakan salah satu nasabah yang tinggal di perumahan subsidi PT. Graha Kayu Manis. Peneliti melakukan penelitian tanggal 27 Maret 2020 Peneliti mencari informasi tentang bagaimana narasumber bisa mengambil rumah bersubsidi dengan KTP yang berdomisili bukan di Palangka Raya.

“Prosedur dan mekanisme pengambilan KPR subsidi agak ribet dan lama saya kemarin minta bantu bos saya untuk mengurus pengajuannya. Apalagi kalau bukan domisili Palangka Raya. Syaratnya cukup banyak yang lengkapnya bisa minta brosur langsung di kantor pemasaran”.⁶⁴

⁶³ Wawancara bersama JS tanggal 26 Maret 2020

⁶⁴ Wawancara bersama T tanggal 27 Maret 2020

Nasabah merasa persyaratan yang diberikan untuk mengajukan rumah bersubsidi sangat sulit dan proses pengajuannya cukup lama.

k. Informan kelima nasabah PT. Graha Kayu Manis

Nama : Ibu W
Tempat, tanggal lahir : Palangka Raya, 23 September 1982
Suku : Banjar
Pekerjaan : Penjual jagung rebus
Alamat : Jl. Kecipir

Narasumber keempat yang di wawancara oleh peneliti yaitu Ibu W yang menjadi nasabah PT. Graha Kayu Manis sejak awal dibangunnya perumahan bersubsidi.⁶⁵ Peneliti melakukan wawancara tanggal 27 Maret 2020 pukul 08.00 WIB sampai 08.15 WIB. Fokus permasalahan yang ingin diteliti yaitu mekanisme penyaluran rumah bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

“Aku tinggal disini sudah lawas aku tinggal disini dengan 4 anakku dan suami. Persyaratan mengajukan KPR subsidi ni ribet banar semalam tu syaratnya banyak banar terus biaya pendaftarannya lumayan larang Rp.500.000 ribu maka amun kita kada jadi atau ditolak duit hangus jujur ja amun kami yang bejualan kecil-kecilan kaya ini itu kada duit sedikit. Maka

⁶⁵ Wawancara bersama W tanggal 27 Maret 2020

dipersyaratkan jua disuruh duit ditabungkan paling sedikit Rp.3.000.000 juta untuk deposit di bulan terakhir angsuran kena. Pokok nya jar buhan developernya total biaya bersihnya sekitar Rp.15.000.000 juta pang. Tapi semalam pas aku mengajukan habis di survey dan wawancara dengan buhan Bank tapi hasilnya ditolak dengan alasan penghasilan yang minim jarnya”.

Terjemahan : (PTM) pendapatan tidak mencukupi. Saya tinggal dirumah bersubsidi bersama 4 anak dan suami. Persyaratan untuk mengajukan KPR subsidi sangat sulit karena persyaratan yang sangat banyak dan biaya pendaftaran yang cukup mahal Rp.500.000 ribu jika pengajuan ditolak maka uang pendaftaran tidak bisa dikembalikan bagi saya yang hanya pedagang kecil-kecilan itu uang yang cukup besar. Dipersyaratkan juga diharuskan ada uang tabungan minimal Rp.3.000.000 untuk dijadikan deposit diangsuran terakhir. Semua total biaya untuk mengajukan rumah bersubsidi Rp. 15.000.000 juta. Ketika saya mengajukan KPR subsidi diwawancara dan di survey pihak Bank namun pengajuannya di tolak dengan alasan penghasilan saya yang tidak mencukupi.⁶⁶

1. Informan keenam nasabah PT. Graha Kayu Manis

Nama : Ibu S.W

Tempat, tanggal lahir : Palangka Raya, 11 Juli 1980

Suku : Banjar

⁶⁶ Wawancara bersama W tanggal 27 Maret 2020

Pekerjaan : Pemilik salon

Alamat : Jl. Kecipir

Narasumber keenam yang di wawancara oleh peneliti yaitu Ibu S.W yang menjadi nasabah PT. Graha Kayu Manis sejak awal dibangunnya perumahan bersubsidi. Fokus permasalahan yang ingin diteliti yaitu mekanisme penyaluran rumah bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah. (PMBMK) penerima masyarakat berpenghasilan menengah keatas.

“Saya mengambil rumah disini karena mengikuti kakak saya yang tinggal dirumah bersubsidi disini juga. Prosedur langsung lengkapi dokumen yang diperlukan dan persyaratan yang diminta pihak perumahan sudah dijelaskan dibrosur perumahan. Nanti langsung diwawancara untuk menetapkan pengajuan melalui Bank apa. Pihak Bank akan survey tempat kerja nasabah yang mengajukan”.⁶⁷

m. Informan ketujuh nasabah PT. Graha Kayu Manis

Nama : D

Tempat, tanggal lahir : Pangkoh, 16 Januari 1989

Suku : Jawa

Pekerjaan : Buruh Cuci Harian

Alamat : Jl. Kecipir

⁶⁷ Wawancara bersama SW tanggal 28 Maret 2020

Ibu D merupakan salah satu nasabah diperumahan bersubsidi PT.Graha Kayu Manis.Peneliti melakukan penelitian tanggal 28 Maret 2020 Ibu D sudah tinggal diperumahan bersubsidi sejak bulan Mei 2016 Ibu D tinggal bersama suami dan tiga orang anaknya. Peneliti ingin mengetahui bagaimana mekanisme dan prosedur penyaluran rumah bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

“Saya ini mba cuma buruh cuci baju tetangga disini suami saya itu cuma tukang bangunan wong kerja nya itu kalau ada panggilan aja dari atasannya. Dulu yo mba waktu keluarga Ibu ini ngajuin kredit syaratnya harus punya gaji paling sedikit Rp. 2.500.000, KTP,buku nikah, surat keterangan kerja dari kelurahan, bikin NPWP ”

Terjemahan: (KPA) kesulitan pembayaran angsuran. Saya merupakan buruh cuci tetangga sekitar perumahan subsidi sedangkan suami saya merupakan buruh bangunan yang bekerja ketika mendapat panggilan dari atasannya saja. Dulu waktu saya mengajukan kredit persyaratan yang diminta seperti penghasilan minimal Rp.2.500.000, KTP, buku nikah, surat keterangan bekerja dari kelurahan,dan NPWP.⁶⁸

n. Informan kedelapan nasabah PT. Graha Kayu Manis

Nama : J.N

Tempat, tanggal lahir : Gunung Mas, 02 Mei 1984

⁶⁸ Wawancara bersama D tanggal 28 Maret 2020

Suku : Banjar

Pekerjaan : Pemilik toko sembako

Alamat : Jl. Kecipir

Peneliti melakukan penelitian selanjutnya ke rumah salah satu nasabah perumahan kecipir yaitu J.N yang merupakan pemilik toko sembako. J.N tinggal diperumahan bersubsidi bersama suami dan anaknya. J.N merupakan nasabah yang tinggal diperumahan subsidi sejak tahun 2016. Mengenai prosedur dan mekanisme penyaluran rumah bersubsidi dijelaskan langsung oleh narasumber. (PRSC) pembayaran rumah subsidi cash.

“Awalnya aku mengambil brosur dan formulir, melengkapi persyaratan, membayar duit pendaftaran dan DP. Habis tu diwawancara singkat mehadangi ai satu minggu baru dapat kabar dari buhannya kalau pengajuan diterima.”

Terjemahan: Mekanismenya sama saja pertama mengambil brosur dan formulir, melengkapi persyatan, membayar uang pendaftaran Rp.500.000 dan membayar DP. Setelah itu diwawancara singkat oleh pihak developer saya menunggu kabar dari pihak developer sekitar satu minggu setelah hasilnya diterima oleh pihak developer.⁶⁹

2. Tepat Sasaran dan Pengawasan Penerima Rumah Bersubsidi

Pernyataan Subjek Direktur PT.Graha Kayu Manis 1 :

⁶⁹ Wawancara bersama JN tanggal 28 Maret 2020

“Kami menyalurkan rumah subsidi kepada masyarakat yang memenuhi persyaratan yang sudah ditetapkan. Selaku pihak developer PT.Graha Kayu Manis tidak pernah melakukan pengawasan atau pengecekan kerumah nasabah yang menempati dan atas nama kepemilikan rumah bersubsidi tersebut. Hal tersebut dikarenakan kami pihak PT.Graha Kayu Manis hanya melakukan pembangunan dan pemasaran rumah bersubsidi. Pihak developer hanya akan memberi teguran jika terdapat nasabah yang mengontrakan rumah bersubsidi”.

Pihak developer tidak melakukan pengawasan kepada nasabah yang menempati rumah bersubsidi karena tugas pihak developer hanya sebagai pembangun dan memasarkan perumahan subsidi.⁷⁰

Pernyataan Subjek Pihak PUPR 2 :

“Rumah bersubsidi hanya ditujukan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) karena tujuan pemerintah untuk mensejahterakan rakyat sehingga, pemerintah mengatur untuk masyarakat yang menerima rumah bersubsidi bahwa rumah KPR bersubsidi tidak boleh disewakan atau dialihkan kepemilikannya. Apabila ada pengaduan dari masyarakat terkait pelanggaran KPR Bersubsidi, salah satunya adalah rumah tersebut dibiarkan kosong atau tidak ditempati. Maka Kementrian PUPR akan menindak lanjuti pelanggaran-pelanggaran tersebut dengan bekerjasama dengan PLN. Yang nantinya akan dilihat penggunaan listriknya, apabila penggunaannya minimum atau sangat kecil, maka kemungkinan besar rumah bersubsidi tersebut tidak ditempati oleh penerima rumah bersubsidi”.

Pemerintah mengatur untuk penyaluran rumah bersubsidi harus benar-benar disalurkan kepada MBR sehingga kesejahteraan rakyat dapat terus meningkat.⁷¹

Pernyataan Subjek Pihak Bank 3 :

“Kami selaku pihak Bank hanya bisa menerima pengajuan kredit masyarakat yang berpenghasilan minimal Rp.2.500.000 atau pekerja tetap. Karena dalam mengajukan kredit pihak Bank harus menerapkan system kehati-hatian dengan

⁷⁰ Wawancara bersama FA tanggal 25 Feb 2020

⁷¹ Wawancara bersama SR tanggal 25 Feb 2020

menyeleksi dan mencari informasi mendalam tentang nasabah yang mau mengajukan kredit. Kami melakukan pengawasan dan pengecekan nasabah setiap 3 bulan”.

Pihak Bank yang bekerjasama dengan pihak developer dalam penjualan dan pembelian rumah bersubsidi yang nantinya akan dikreditkan dalam jangka panjang kepada nasabah memiliki syarat yang harus dipenuhi nasabah untuk mengajukan KPR subsidi.⁷²

Pernyataan Informan Pihak Nasabah 4 :

“Aku bejualan elektronik dipasar ganal sana kolehan sebulan amun rami bisa Rp.7.000.000 tapi amun sepi lagi corona ni paling kolehan Rp.5.000.000 sebulan. Amun laki ku bejualan baju dipasar sini jua ding ai.”

Terjemahan : PMBMK (Penerima Masyarakat Berpenghasilan Menengah Keatas). Ibu M.H merupakan penjual elektronik dipasar besar yang bepenghasilan sampai Rp.7.000.000 jika ramai pengunjung sedangkan jika sepi penghasilan kira-kira Rp.5.000.000 per bulannya. Suami Ibu M.H bekerja sebagai penjual baju dipasar besar juga.

Pernyataan Subjek Pihak Nasabah 5 :

“Awal pengajuan KPR subsidi sangat sulit karena penjelasan buhan Bank pekerjaan pekerjaan ku termasuk dalam pekerjaan yang tidak diakui oleh pihak Bank. Tapi oleh ada kenalan ku buhan developernya tu jadi buhannya meurus menulis pekerjaanku jadi pengusaha pokoknya buhannya yang membantu meurus sampai lolos.”

⁷² Wawancara bersama JK tanggal 31 Maret 2020

Terjemahan : (PTSP) Pekerjaan tidak sesuai persyaratan. Pekerjaan nasabah sebagai seorang paranormal mengakibatkan kesulitan untuk pengajuan KPR subsidi. Namun karena nasabah memiliki teman pihak developer sehingga pengajuan nasabah dibantu hingga berhasil.⁷³

Pernyataan Informan Pihak Nasabah 6 :

“Aku sudah beisi rumah di Jl. Akasia tapi pas melihat perumahan disana timbul handak meambil jua aku imbah tu ku coba am mengajukan jua pakai nama bini ku sekalnya diterima”.

Terjemahan : (SMR) Sudah memiliki rumah. Persyaratan pengajuan rumah bersubsidi yang ditetapkan oleh pemerintah salah satunya belum memiliki rumah. Nasabah mengaku sudah memiliki rumah dan mengajukan kembali rumah bersubsidi dikarenakan harga yang terjangkau.⁷⁴

Pernyataan Informan Pihak Nasabah 7 :

“Saya bukan orang asli Palangka Raya tapi saya sudah tinggal disini sudah lama karena saya bekerja. Saya aslinya orang Pangkalanbun yang merantau ke sini. Sebenarnya saya pernah ditolak pengajuan KPR subsidi karena KTP luar Palangka Raya tapi karena bos ditempat saya bekerja berteman dengan yang memiliki rumah subsidi itu jadi saya minta bantuan bos saya untuk mengurusnya. Saya meminjam KTP keluarga saya agar bisa mengajukan KPR subsidi. Pihak Bank pernah 3 kali mengecek rumah ku ni jangka empat bulan sekali dulu tu tapi habis itu kada suah lagi datang. ”

Terjemahan : (MRANO) Mengajukan rumah atas nama orang. Nasabah mencoba mengajukan KPR subsidi namun ditolak oleh pihak Bank karena KTP

⁷³ Wawancara bersama E tanggal 26 Maret 2020

⁷⁴ Wawancara bersama JS tanggal 26 Maret 2020

tidak berdomisili di Palangka Raya. Akhirnya nasabah meminjam nama keluarganya untuk pengajuan rumah bersubsidi. Nasabah pernah dilakukan pengecekan oleh pihak Bank 3 kali namun setelah itu pihak Bank tidak pernah mengecek lagi.⁷⁵

Pernyataan Informan Pihak Nasabah 8 :

“Aku ni disini tinggal dirumah keluarga ku kami mengontrak dirumah ini sudah cukup lama dengan membayar Rp.600.000 ribu per bulannya. Keluarga ku sudah punya rumah buhannya nyaman oleh begawi jadi pegawai tetap makanya pengajuan KPR subsidinya diterima”.

(PTM) pendapatan tidak mencukupi. Nasabah pernah mengajukan rumah bersubsidi namun ditolak karena pendapatan tidak mencukupi. Sekarang nasabah tinggal dirumah bersubsidi dengan mengontrak rumah bersubsidi milik keluarganya.⁷⁶

Pernyataan Informan Pihak Nasabah 9 :

“Iya dek rumahnya ini kami tambah bagian belakang dan sampingnya karena masih ada sisa tanah untuk pagar depan juga ditambah karena untuk keamanan rumah. Kalau diperbolehkan atau tidak kami gak tau juga dek tapi selama ini belum pernah ada ditegur atau dilarang langsung dari orang kantornya. Kalau masalah pengecekan Bank belum pernah di cek selama kami tinggal disini”.

(PMBMK) penerima masyarakat berpenghasilan menengah keatas. Nasabah menambah bangunan dari rumah bersubsidi karena masih ada tanah berlebih

⁷⁵ Wawancara bersama T tanggal 27 Maret 2020

⁷⁶ Wawancara bersama W tanggal 27 Maret 2020

dibelakang dan samping rumah. Nasabah tidak mengetahui penambahan bangunan tida diperbolehkan untuk umah bersubsidi.⁷⁷

Pernyataan Informan Pihak Nasabah 10 :

“Karena sering lambat bayar mereka Bank nelpon suami saya nanyain gimana pak kapan mau dibayar angsuran rumah kalau gak bisa bayar lagi biar kami ambil lagi rumahnya sampai bilang gitu loh mba”.

(KPA) kesulitan pembayaran angsuran. Nasabah hampir selalu mengalami keterlambatan pembayaran karena kesulitan membayar angsuran kredit rumah setiap bulannya.⁷⁸

Pernyataan Informan Pihak Nasabah 11 :

“Tahun 2016 pindah kesini aku nukar rumahnya ni cash kada be kredit oleh rumah subsidi jadi temurah harganya”.

(PRSC) pembayaran rumah subsidi cash. Nasabah membeli rumah subsidi secara cashadahal rumah bersubsidi disediakan pemerintah dengan keringanan biaya uang muka serta kredit jangka panjang.⁷⁹

D. Analisis Data

Peneliti melakukan wawancara mendalam kepada narasumber. Setelah itu, peneliti melakukan transkripsi dari hasil wawancara mendalam dari setiap partisipan. Selanjutnya, peneliti melakukan reduksi data dengan cara menganotasi percakapan

⁷⁷ Wawancara bersama SW tanggal 28 Maret 2020

⁷⁸ Wawancara bersama D tanggal 28 Maret 2020

⁷⁹ Wawancara bersama JN tanggal 28 Maret 2020

yang relevan untuk menjawab pertanyaan penelitian. Hasil dari anotasi percakapan dibuat dalam bentuk kode-kode. Berdasarkan kode-kode tersebut, peneliti membuat deskripsi dan tema. Kemudian, tema-tema dari setiap partisipan digabungkan dan dihubungkan untuk membentuk tema baru. Tema baru tersebut merupakan jawaban atas pertanyaan penelitian. Hasil dari analisis tema diinterpretasikan secara deskriptif untuk mengungkapkan setiap fakta dan temuan yang ada pada objek penelitian. Hasil dari analisis tema ialah sebagai berikut.

Tabel .4.3

Hasil Analisis Tema

ID	Ref	Subtema	Tema
MH	MRANO	Mengajukan rumah atas nama orang lain	Penyaluran rumah bersubsidi tidak tepat sasaran
BE	PTSP	Pekerjaan tidak sesuai persyaratan	Penyaluran rumah bersubsidi tidak tepat sasaran
JS	SMR	Nasabah sudah memiliki rumah	Penyaluran rumah bersubsidi tidak tepat sasaran
MT	MRANO	Mengajukan rumah atas nama orang lain	Penyaluran rumah bersubsidi tidak tepat sasaran
IW	PTM	Persyaratan tidak mencukupi	Nasabah keberatan dengan syarat dan uang angsuran

SW	PMBMK	Penerima berpenghasilan menengah keatas	Penyaluran rumah bersubsidi tidak tepat sasaran
D	KPA	Kesulitan pembayaran angsuran	Penyaluran rumah bersubsidi tidak tepat sasaran
JN	PRSC	Pembayaran rumah subsidi cash	Penyaluran rumah bersubsidi tidak tepat sasaran

1. Prosedur dan Mekanisme Penyaluran Rumah Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Prosedur merupakan suatu proses, langkah–langkah atau tahapan–tahapan dari serangkaian kegiatan yang saling berhubungan satu dengan yang lainnya. Mulyadi mengemukakan bahwa prosedur merupakan salah satu kegiatan, seringkali melibatkan segelintir orang pada suatu lembaga atau lebih yang dijadikan untuk menjamin pengerjaan secara bersamaan transaksi perubahan yang terjadi secara berulang-ulang. Sedangkan Azhar menjelaskan bahwa prosedur adalah rangkaian aktivitas atau kegiatan yang dilakukan secara berulang dengan cara yang sama.

Kata mekanisme berasal dari kata *mecanik* yang artinya dalam bidang transaksi adalah cara kerja atau proses yang digunakan untuk melakukan suatu transaksi jual beli.

a. Perbedaan Penetapan Persyaratan

Berdasarkan persyaratan rumah bersubsidi yang sudah ditetapkan pemerintah dalam Permen PUPR Nomor.20/PRT/M/2019 tentang kriteria masyarakat berpenghasilan rendah dan persyaratan kemudahan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

1). Penetapan gaji minimal dan maksimal untuk nasabah

Dari hasil wawancara peneliti bersama dinas PUPR Palangka Raya bahwa jumlah minimal gaji pengajuan rumah bersubsidi Rp.1.000.000 rupiah dan maksimal Rp.4.000.000 rupiah. Sedangkan persyaratan yang diharuskan oleh pihak developer dan Bank yaitu minimal gaji untuk nasabah yang mau mengajukan KPR subsidi Rp.2.500.000 dan maksimal untuk tahun ini Rp.4.500.000 rupiah.

Selain itu pihak developer juga mengatakan untuk nasabah pekerja swasta yang memiliki gaji lebih dari persyaratan dapat dibantu dalam proses pengajuan rumah bersubsidi. Sehingga dapat disimpulkan bahwa penetapan standar gaji minimal dan maksimal nasabah belum mendapatkan kesepakatan bersama antara pemerintah daerah, pihak developer dan Bank.

Definisi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah. Pemerintah memberi dukungan perolehan rumah bagi MBR dalam Permen PUPR Nomor 20/PRT/M/2019

yang menyatakan bahwa MBR yang memiliki gaji Rp.1000.000 sudah boleh mengajukan rumah subsidi dan maksimal MBR memiliki penghasilan Rp.4.000.000. Fakta lapangan yang diperoleh masih terdapat perbedaan penetapan gaji yang diberikan developer dan pihak Bank dan belum sesuai dengan peraturan yang ditetapkan pemerintah.

2) Pengajuan Saldo Minimal Pada Rekening Nasabah

Dalam Permen PUPR Nomor.20/PRT/M/2019 tentang kemudahan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah tidak ada menetapkan bahwa nasabah diharuskan memiliki saldo minimal di rekening Bank. Sedangkan persyaratan yang ditetapkan oleh pihak developer dan Bank mengenai saldo minimal yang harus dimiliki nasabah pengajuan KPR subsidi Rp.3.000.000 dan maksimal Rp.5.000.000 di tabungan yang nantinya akan dijadikan deposit pembayaran angsuran di bulan terakhir sebelum KPR subsidi lunas.

Peneliti menemukan beberapa nasabah yang mengakui persyaratan yang diberikan memberatkan mereka. Ketidak sesuaian persyaratan yang ditetapkan developer dan Bank dengan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang dituangkan dalam Permen PUPR No.20/PRT/M/2019 tentang kriteria dan persyaratan kemudahan perolehan rumah bagi MBR yang tidak ada menyebutkan bahwa nasabah diharuskan memiliki saldo minimal direkening Rp.3.000.000 sampai Rp.5.000.000. Pemerintah sudah

menetapkan kemudahan persyaratan untuk MBR mengajukan rumah subsidi sehingga penerima rumah subsidi adalah orang yang berpenghasilan rendah. Jika dalam persyaratan kemudahan perolehan rumah sangat sulit dipenuhi oleh nasabah yang berpenghasilan rendah maka, penerima rumah subsidi berpeluang besar jatuh kepada masyarakat yang berpenghasilan menengah keatas sehingga tujuan dari penyaluran rumah subsidi dari pemerintah kepada MBR belum maksimal. Hal ini menunjukkan bahwa Permen PUPR Nomor.20/PRT/M/2019 tentang kemudahan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah belum sepenuhnya berlaku pada developer dan Bank yang bekerja sama.

3) Penetapan Lama Bekerja

Hasil wawancara didapatkan dari dinas PUPR bahwa nasabah yang mau mengajukan rumah bersubsidi sudah bisa mengajukan dengan minimal bekerja selama satu tahun. Berbeda dengan persyaratan yang ditetapkan oleh pihak developer bahwa nasabah boleh mengajukan rumah bersubsidi dengan minimal bekerja selama tiga tahun.

Berdasarkan konsep perumahan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) menyebutkan pengadaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dipengaruhi oleh aspek kebijaksanaan pemerintah, undang-undang, peraturan, kelembagaan dan program pemerintah di bidang pemerintahan. Kebijakan pemerintah tentang penetapan lama bekerja nasabah yang boleh mengajukan rumah subsidi KPR yaitu minimal satu

tahun boleh mengajukan permohonan rumah subsidi. Namun, terdapat perbedaan persyaratan di PT.Graha Kayu Manis menetapkan bahwa hanya masyarakat yang sudah bekerja minimal tiga tahun yang boleh mengajukan permohonan rumah subsidi.

4) Perbedaan Batasan Usia

Berdasarkan Permen Nomor.20/PRT/M/2019 belum ditetapkan usia minimal untuk nasabah yang mau mengajukan rumah bersubsidi. Berdasarkan hasil wawancara bersama dinas PUPR menjelaskan minimal usia nasabah yang mengajukan yaitu 21 tahun.

Sedangkan pihak Bank BTN menjelaskan usia minimal 21 tahun dan maksimal 65 tahun, Bank BNI menetapkan usia minimal 21 tahun dan maksimal 55 tahun, Bank BRI Syariah menetapkan usia minimal 21 tahun dan maksimal 65 tahun. Pihak developer PT.Graha Kayu Manis sendiri menetapkan usia minimal nasabah yang mengajukan yaitu 21 tahun dan maksimal 50 tahun. Seharusnya diadakan ketetapan usia yang sama antara pemerintah, developer dan Bank.

5) Penetapan Jenis Pekerjaan

Permerintah tidak memberikan penetapan tentang jenis pekerjaan nasabah yang ingin mengajukan rumah bersubsidi berdasarkan Permen Nomor.20/PRT/M/2019 dijelaskan bahwa pekerjaan tetap atau tidak tetap dapat mengajukan permohonan mengajukan rumah bersubsidi.

Sedangkan pihak developer dan Bank memberikan kriteria jenis pekerjaan yang dapat mengajukan permohonan rumah bersubsidi yaitu, hanya pekerjaan yang diakui oleh pihak Bank yang dapat mengajukan permohonan contohnya pekerjaan yang berbadan hukum. Sedangkan untuk nasabah yang bekerja sebagai penambang emas ilegal, pengepul sawit yang tidak ada badan usahanya dan paranormal tidak memenuhi kriteria. Maka penetapan tersebut belum sesuai dengan ketetapan dari pemerintah Permen 20/PRT/M/2019.

Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) Menurut Budihardjo jenis pekerjaan tidak menentukan pendapatan seseorang. Sedangkan menurut Panudju masyarakat dalam tekanan ekonomi sosial, budaya dan politik serta terperangkap dalam budaya kemiskinan sehingga mereka tidak dapat melihat potensi yang dimilikinya. Asian Development Bank masyarakat berpenghasilan rendah terdiri dari rendahnya kualitas SDM, pendidikan, keterampilan yang berdampak pada penghasilan secara budaya dan tata nilai sehingga mereka terperangkap pada etos kerja. Oleh karena itu sesuai dengan yang ditetapkan pemerintah seharusnya jenis pekerjaan tidak menjadi pertimbangan utama dalam persyaratan perumahan bersubsidi.

Konsep perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah, Standar yang ditetapkan oleh pihak pemerintah mengenai jenis pekerjaan nasabah yang mengajukan subsidi rumah adalah masyarakat yang berpenghasilan tetap atau tidak tetap. Berbeda dengan persyaratan jenis pekerjaan yang diberikan pihak

developer dan Bank yaitu hanya pekerjaan yang diakui oleh pihak Bank yang boleh mengajukan rumah subsidi. Maka hal ini akan mempersulit nasabah dan tidak sesuai ketetapan pemerintah yang, tidak memberikan kriteria jenis pekerjaan.

b. Kesalahan Prosedur dan Mekanisme Persyaratan

Berdasarkan persyaratan dan mekanisme program penyaluran rumah bersubsidi PT.Graha Kayu Manis. Berikut ini adalah kesalahan pelaksanaan prosedur yang sudah ditetapkan berdasarkan fakta yang ditemukan dilapangan:

1) Peminjaman Identitas Orang Lain

Berdasarkan hasil wawancara bersama nasabah peneliti menemukan nasabah yang mengajukan KPR subsidi dengan meminjam identitas orang lain. Karena nasabah tersebut memiliki KTP tidak berdomisili di Palangka Raya yang seharusnya tidak bisa mengajukan rumah bersubsidi di PT.Graha Kayu Manis. Berdasarkan Permen 20/PRT/M/2019 ini menunjukkan adanya pelanggaran yang seharusnya penerima rumah bersubsidi hanya diberikan kepada masyarakat berpenghasilan rendah berdomisili daerah Palangka Raya.

Mengenai identitas diri prosedur dan sistem penyaluran rumah subsidi bahwa peminjaman identitas orang lain tidak diperbolehkan untuk mengajukan kredit seharusnya penerima rumah bersubsidi hanya dapat diajukan oleh nasabah yang berdomisili daerah tempat rumah subsidi tersebut. Pengecualian untuk nasabah yang pindah dinas dan tinggal menetap

di Palangka Raya diperbolehkan untuk mengajukan rumah bersubsidi dengan melampirkan surat keterangan pindah dinas.

2) Jenis Pekerjaan Tidak Memenuhi Kriteria

Berdasarkan wawancara bersama pihak developer yang menjelaskan bahwa hanya pekerjaan diakui pihak Bank yang dapat mengajukan permohonan. Namun peneliti menemukan nasabah yang bekerja sebagai paranormal menerima rumah bersubsidi dengan bantuan pihak developer. Hal ini tidak sesuai dengan jenis persyaratan yang ditetapkan oleh pihak developer dan Bank.

Prosedur dan sistem penyaluran rumah bersubsidi bahwa semua pekerjaan sebenarnya boleh mengajukan rumah bersubsidi. Namun, berdasarkan hasil wawancara bersama pihak developer menjeaskan hanya pekerjaan yang diakui oleh pihak Bank yang boleh mengajukan rumah bersubsidi tetapi peneliti menemukan nasabah yang memiliki pekerjaan yang tidak sesuai persyaratan berhasil mengajukan rumah bersubsidi karena nasabah tersebut merupakan teman dari pihak developer. Ketegasan untuk penetapan persyaratan seharusnya bisa dijalankan oleh pihak developer. Hal tersebut sudah sejalan dengan syarat dari pemerintah yang memperbolehkan masyarakat yang bekerja apapun untuk mengajukan rumah subsidi namun belum sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan pihak developer.

3) Kurangnya Pengawasan

Pengawasan tentang kepemilikan rumah bersubsidi yang seharusnya yang dilakukan oleh pihak Bank setiap tiga bulan sekali namun pernyataan yang didapat dari beberapa nasabah menyatakan pihak Bank melakukan pengecekan tidak setiap tiga bulan sekali bahkan ada nasabah yang tidak pernah dicek kepemilikan rumahnya dari awal tinggal sampai sekarang. Sebenarnya jika pengecekan dilakukan dengan ketat dan pemberian sanksi yang tegas maka kemungkinan penyaluran rumah bersubsidi dengan tepat sasaran akan semakin banyak dan penyalahgunaan rumah subsidi akan semakin kecil.

Penyaluran rumah bersubsidi dapat dilakukan dengan melalui subsidi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yaitu kredit/pembiayaan pemilikan rumah yang mendapat bantuan atau kemudahan perolehan rumah dari pemerintah berupa dana murah jangka panjang dan subsidi perolehan rumah yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana baik secara konvensional maupun dengan prinsip syariah. Dana murah jangka panjang diberikan kepada masyarakat berpenghasilan rendah dalam bentuk Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Dengan bantuan subsidi yang diberikan pemerintah untuk MBR tentu harus dilakukan pengecekan oleh pihak yang bersangkutan seperti developer, Bank atau pemerintah agar penyaluran subsidi tepat sasaran.

Pengendalian serta pengawasan yang lebih ketat dalam menyalurkan rumah bersubsidi seharusnya dilakukan dari pihak developer, Bank serta

pemerintah. Sehingga penyaluran rumah subsidi dapat mencapai tujuan sesungguhnya yaitu membantu MBR untuk memiliki rumah yang layak huni, bersih dan sehat dengan harga yang terjangkau dan kredit dalam jangka panjang.

2. Ketepatan Sasaran Penerima Rumah Bersubsidi

Tepat sasaran merupakan pencapaian sesuatu yang menjadi tujuan. Ketepatan sasaran subsidi KPR adalah tolak ukur keberhasilan program pemerintah dalam pengadaan perumahan melalui fasilitas subsidi KPR bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Ketepatan sasaran untuk penerima rumah subsidi dapat dilihat dari jenis pekerjaan, belum memiliki rumah, dan belum pernah mendapatkan bantuan subsidi.

a. Ketepatan Sasaran Penerima Rumah Subsidi

Berdasarkan Permen PUPR Nomor 20/PRT/M/2019

1) Nasabah Berpenghasilan Rendah

Berdasarkan hasil wawancara dari delapan nasabah peneliti menemukan dua nasabah yang benar berpenghasilan rendah. Hal ini menunjukkan bahwa adanya ketepatan sasaran penerima rumah bersubsidi sesuai dengan tujuan untuk memberikan bantuan kepada masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki rumah.

Dalam kriteria masyarakat yang boleh mengajukan rumah subsidi berdasarkan teori rumah subsidi adalah termasuk nasabah yang

berpenghasilan rendah karena pengadaan program rumah subsidi diberikan pemerintah untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat yang tinggal di setiap daerah.

2) Nasabah Belum Memiliki Rumah

Kebutuhan dasar merupakan kebutuhan yang sangat penting guna kelangsungan hidup manusia, baik yang terdiri atas kebutuhan/konsumsi perorangan seperti makan, pakaian, dan permukiman, maupun keperluan pelayanan sosial tertentu seperti air minum, sanitasi, transportasi, kesehatan, dan pendidikan. Memiliki rumah bagi setiap masyarakat merupakan salah satu kebutuhan dasar yang sangat penting untuk menunjang taraf hidup yang lebih baik lagi. Pemerintah ikut berperan dalam meningkatkan taraf hidup dengan menyediakan rumah subsidi. Pemberian rumah subsidi tidak untuk semua masyarakat hanya untuk masyarakat yang memenuhi kriteria yang boleh mengajukan permohonan salah satunya belum pernah memiliki rumah subsidi.

Berdasarkan hasil wawancara peneliti menemukan enam nasabah dari delapan narasumber yang belum memiliki rumah. Hal ini menunjukkan bahwa penyaluran rumah bersubsidi diberikan kepada mereka yang belum memiliki rumah.

3) Nasabah Berdomisili Di daerah Tersebut

Berdasarkan konsep ekonomi syariah kebutuhan adalah keinginan manusia untuk mendapatkan sesuatu yang diperlukan dalam rangka

mempertahankan kelangsungan hidupnya. Pemberian rumah bersubsidi diberikan untuk mensejahterakan masyarakat didaerah domisili yang sudah ditentukan dengan harapan dapat meningkatkan kualitas hidup masyarakat didaerah tersebut. Hasil penelitian yang dilakukan peneliti menunjukkan enam nasabah benar berdomisili di Palangka Raya. Hal tersebut menunjukkan bahwa sudah sesuai penerima rumah subsidi dengan persyaratan yang sudah ditetapkan.

b. Ketidak Tepatan Sasaran Penerima Rumah Subsidi

1). Pendapatan lebih tinggi dari kriteria

Kebutuhan dasar menyebutkan pendapatan adalah semua hasil yang diperoleh seseorang sebagai imbalan jasa atas pekerjaan yang dilakukan, baik berupa uang maupun barang. Dalam hal ini dibatasi pada pendapatan yang diperoleh dari pekerjaan pokok dan pekerjaan sampingan untuk masyarakat yang ingin mengajukan rumah bersubsidi. Berdasarkan Permen PUPR Nomor 20/PRT/M/2019 telah menetapkan bahwa hanya masyarakat yang berpenghasilan maksimal Rp.4.000.000 yang boleh mengajukan rumah subsidi. Sedangkan prosedur perumahan bersubsidi dari developer dan Bank menetapkan batasan maksimal untuk tahun 2020 sebesar Rp.4.500.000.

Berdasarkan hasil penelitian peneliti menemukan enam nasabah dari delapan nasabah yang diteliti yang masih berpenghasilan menengah keatas dengan dibuktikan dari hasil wawancara mengenai pekerjaan nasabah. Hal

ini menunjukkan bahwa penyaluran rumah bersubsidi belum tepat sasaran karena nasabah yang menerima tidak sesuai dengan persyaratan dan tujuan dari Permen PUPR Nomor 20/PRT/M/2019, developer dan Bank.

2). Sudah Memiliki Rumah

Pemerintah memberikan bantuan kepada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) untuk membeli rumah subsidi dengan menyediakan KPR bersubsidi. MBR didefinisikan sebagai anggota masyarakat yang belum memiliki rumah atau menerima bantuan subsidi dari pemerintah.

Namun peneliti menemukan dua nasabah yang sudah memiliki rumah kemudian mengajukan rumah bersubsidi lagi menggunakan identitas orang lain. Hal ini menunjukkan ketidak tepatan sasaran dalam penerima rumah bersubsidi. Berdasarkan ketetapan pemerintah Permen Nomor 20/PRT/M/2019 ini menetapkan nasabah yang menerima rumah bersubsidi belum memiliki rumah atau belum pernah menerima subsidi bantuan pemerintah. Selain itu juga tidak sesuai dengan prosedur yang ditetapkan pihak developer dan Bank, maka hal ini tidak sesuai dengan akad dan tujuan pemerintah.

3). Domisili

Pemerintah juga mengatur prioritas penerima rumah bersubsidi hanya untuk masyarakat yang berdomisili daerah tersebut. Namun peneliti masih menemukan dua nasabah yang berdomisili bukan daerah Palangka Raya.

Peneliti menemukan nasabah yang mengajukan permohonan menggunakan identitas orang lain. Dari temuan ini jelas bahwa masih terdapat penyalahgunaan rumah bersubsidi dan tidak sesuai dengan persyaratan yang sudah ditetapkan dengan ketetapan Permen PUPR Nomor 20/PRT/M/2019 yang menjelaskan bahwa hanya nasabah yang berdomisili daerah Palangka Raya yang boleh mengajukan rumah subsidi di daerah tersebut. Selain itu berdasarkan teori prosedur dan mekanisme juga menyatakan hal yang sama. seharusnya akad yang digunakan harus sesuai dengan prosedur dan kesepakatan yang ada.

4). Penyalahgunaan Rumah Bersubsidi

Rumah bantuan pemerintah yang ditujukan untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah namun berdasarkan hasil penelitian dilapangan bahwa nasabah yang berpenghasilan rendah mengajukan rumah bersubsidi ditolak sehingga nasabah tersebut mengontrak rumah bersubsidi milik keluarganya. Hal ini menunjukkan adanya penyalahgunaan perumahan bersubsidi yang jatuh ketangan masyarakat berpenghasilan menengah keatas.

Berdasarkan ekonomi syariah konsep KPR merupakan produk barat dimana transaksi pembelian rumah dengan perjanjian hutang piutang. Dalam perjanjian tersebut dianggap sebagai pinjaman berbunga yang jelas sekali mengandung riba karena merugikan pihak pembeli dalam pembayaran angsuran setiap bulan dan bergantung pada naik turunnya suku bunga.

Dalam Ekonomi Islam mengadopsi konsep kredit rumah kedalam jenis produk pendanaan dengan akad murabahah yang mana pihak developer membangun rumah yang diperlukan konsumen dan kemudian menjualnya kepada konsumen sebesar harga pembangunan ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati oleh developer dan konsumen. Produk pembiayaan ini dikenal sebagai kredit rumah syariah. Fatwa DSN MUI No 4/DSN-MUI/IV/2000 telah menjamin keabsahan dan diperolehnya transaksi murabahah dalam pembiayaan pemilikan rumah subsidi.

Dalam pembiayaan penyaluran rumah subsidi di PT.Graha Kayu Manis belum menerapkan pembiayaan dengan akad murabahah karena besarnya angsuran hanya ditetapkan oleh pihak developer dan Bank tidak berdasarkan kesepakatan bersama nasabah.

Pemerintah sebenarnya khawatir dengan persyaratan rumah bersubsidi yang cukup banyak dan sulit karena MBR pasti akan mengalami kesulitan untuk memenuhi semua persyaratan tersebut sehingga ditakutkan penyaluran rumah bersubsidi tidak sesuai dengan tujuan awalnya yaitu membantu MBR memiliki rumah yang layak dan sehat. Fakta yang ditemukan dilapangan bahwa penyaluran rumah bersubsidi belum sesuai dengan teori Permen PUPR Nomor 20/ PRT /M /2019 tentang kemudahan dan bantuan pemilikan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Menurut Al-Syathibi rumusan kebutuhan dalam islam terdiri dari tiga macam yaitu *dharuriyat*, *hajiyat*, dan *tahsiniyat*. Berdasarkan teori tersebut

maka rumah merupakan kebutuhan primer yang harus dipenuhi untuk kelangsungan hidup. Jika banyak penyimpangan dalam prosedur dan pelaksanaan KPR subsidi maka banyak masyarakat berpenghasilan rendah tidak mendapatkan kesempatan memiliki rumah layak huni.

Dapat disimpulkan jika pengadaan rumah bersubsidi ini masih terdapat beberapa masalah yang dihadapi MBR salah satunya harga rumah yang tidak terjangkau, baik uang muka maupun cicilannya. Harga rumah yang tinggi relatif terhadap daya beli MBR yang rendah disebabkan oleh berbagai hal, seperti belum mantapnya sistem pembiayaan perumahan, terbatasnya lahan murah untuk pembangunan perumahan, kurangnya dukungan pemerintah daerah dalam pembangunan rumah bersubsidi, rendahnya efisiensi dalam pembangunan perumahan, belum mantapnya kelembagaan penyelenggaraan pembangunan perumahan, dll.

Seharusnya pihak developer sebagai pengembang dan pemasaran rumah bersubsidi dapat bekerjasama dengan pemerintah untuk membantu meringankan persyaratan pengajuan rumah bersubsidi dan menyeleksi nasabah yang mengajukan permohonan KPR subsidi lebih ketat sehingga, penerima rumah bersubsidi benar-benar masyarakat yang berpenghasilan rendah. Alangkah baiknya jika persyaratan minimal gaji untuk nasabah yang ingin mengajukan diturunkan dari Rp.2.500.000 karena jika minimal gaji yang ditetapkan masih terbilang tinggi maka kemungkinan besar nasabah yang mengajukan adalah nasabah yang berpenghasilan menengah keatas.

Bagi pihak Bank yang bekerjasama dalam pembiayaan kredit perumahan subsidi seharusnya lebih memperhatikan masyarakat berpenghasilan rendah dengan dan mempermudah pengajuan untuk nasabah yang berpenghasilan rendah serta menolak pengajuan masyarakat berpenghasilan menengah keatas dan melakukan pengawasan kepada nasabah yang sudah menempati rumah bersubsidi secara rutin. Untuk pemerintah hendaknya menindak lanjuti penyalahgunaan rumah bersubsidi dengan menetapkan sanksi yang dapat memberi efek jera untuk pelanggar peraturan tersebut.

Perbandingan Kriteria Penerima Rumah Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Berdasarkan Peraturan Menteri PUPR No. 20/PRT/M/2019, Developer dan Bank

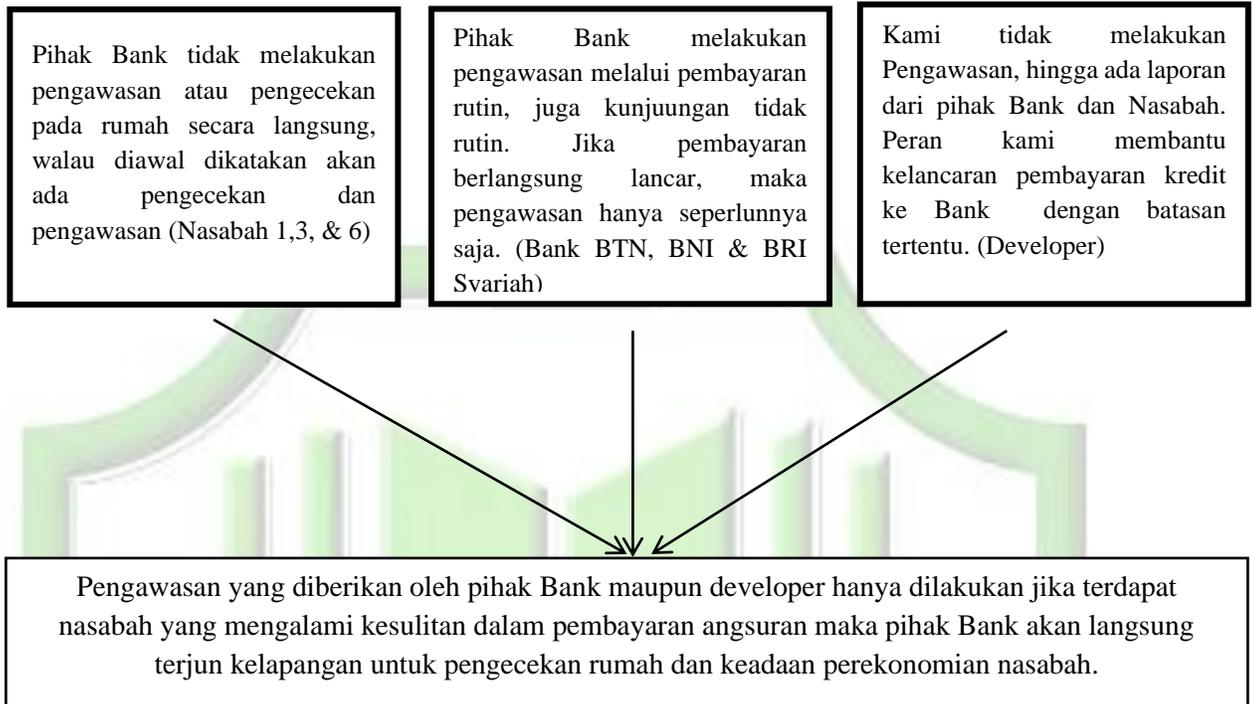
Tabel 4.3.

(Persyaratan yang ditentukan pemerintah, developer, dan Bank)

No	Kriteria Pemerintah	Kriteria Developer	Kriteria Bank
1.	Berwarga Negara Indonesia	Berwarga Negara Indonesia	Berwarga Negara Indonesia
2.	Berdomisili ditempat rumah bersubsidi dibangun	Berdomisili ditempat rumah bersubsidi dibangun	Berdomisili ditempat rumah bersubsidi dibangun
3.	Berusia minimal 21 tahun atau sudah menikah	Berusia minimal 21 tahun atau sudah menikah	Berusia minimal 21 tahun atau sudah menikah
4.	Penerima maupun pasangan (suami/istri)	Penerima maupun pasangan	Penerima maupun pasangan

	belum memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi pemerintah untuk pemilikan rumah	(suami/istri) belum memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi pemerintah untuk pemilikan rumah	(suami/istri) belum memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi pemerintah untuk pemilikan rumah
5.	Gaji maksimal Rp. 4.000.000	Gaji maksimal Rp. 4.500.000	Gaji maksimal Rp. 4.000.000
6.	Bekerja minimal 1 tahun	Bekerja minimal 3 tahun	Bekerja minimal 3 tahun
7.	Memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)	Memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)	Memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)
8.	Semua jenis pekerjaan	Pekerjaan yang diakui Bank	Pekerjaan yang diakui Bank
9.	-	Biaya pendaftaran Rp.500.000	-
10.	-	Biaya uang muka Rp.7.675.000	-
11.	-	Biaya AJB (Akta Jual Beli) dan BPHTB (Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan) Rp.4.000.000 (Dibayarkan waktu pengambilan kunci setelah akad)	-
12.	-	Memiliki buku tabungan Bank dengan saldo minimal Rp.3.000.000 sampai dengan Rp.5.000.000	Memiliki buku tabungan Bank dengan saldo minimal Rp.3.000.000 sampai dengan Rp.5.000.000
13.	Harga rumah Rp.153.500.000	Harga rumah Rp.153.500.000	Harga rumah Rp.153.500.000

Tabel 4.4
Triangulasi Sumber



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Prosedur dan mekanisme penyaluran rumah bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah, dalam kriteria persyaratan nasabah pengajuan rumah bersubsidi masih belum ada kesepakatan yang tegas dari pemerintah, developer dan pihak Bank sehingga masih terdapat perbedaan kriteria persyaratan dan belum sesuai dengan Permen PUPR Nomor 20/PRT/M/2019 seperti perbedaan gaji minimal nasabah, saldo minimal yang harus ada direkening nasabah, jenis pekerjaan, waktu lama bekerja dan usia pengajuan. Selain itu peneliti juga menemukan kesalahan prosedur dan mekanisme penyaluran rumah subsidi seperti peminjaman identitas orang lain untuk mendapatkan rumah subsidi, jenis pekerjaan yang belum sesuai kriteria dan kurangnya pengawasan.
2. Ketepatan sasaran penyaluran rumah bersubsidi berdasarkan hasil penelitian adalah sudah ada beberapa nasabah yang sesuai kriteria untuk mendapatkan rumah bersubsidi dapat dilihat dari jenis pekerjaan nasabah, belum memiliki rumah dan berdomisili di daerah Palangka Raya. Selain itu adanya ketidak tepat sasaran program ini adalah jenis pekerjaan nasabah, sudah memiliki rumah, berdomisili tidak di Palangka Raya, dan penyalahgunaan rumah bersubsidi. Berdasarkan perspektif ekonomi syariah konsep KPR subsidi yang dilakukan dengan perjanjian hutang piutang dengan sistem bunga tidak diperbolehkan karena mengandung riba, sedangkan KPR subsidi yang menggunakan akad murabahah yang mana pihak developer membangun rumah yang diperlukan konsumen dan kemudian menjualnya kepada konsumen sebesar harga pembangunan ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati oleh developer dan konsumen diperbolehkan dalam islam.

B. Saran

Adapun saran yang dapat peneliti berikan berdasarkan hasil penelitian dan analisis penelitian tersebut adalah sebagai berikut:

PT.Graha Kayu Manis seharusnya dapat menetapkan persyaratan untuk rumah bersubsidi lebih memudahkan nasabah berpenghasilan rendah. Dengan membatasi pemasaran perumahan bersubsidi hanya untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Sebagai pihak developer yang membangun rumah bersubsidi sebaiknya bisa melakukan pengawasan kepemilikan rumah bersubsidi.

1. Bank yang ikut berperan dalam membantu pembiayaan pembelian rumah dan mengkreditkan kepada nasabah dengan waktu jangka panjang serta berperan dalam penentuan nasabah dapat diterima atau ditolak pengajuannya seharusnya bisa lebih menyelidiki nasabah yang mengajukan permohonan KPR subsidi apakah nasabah tersebut hanya menjadikan investasi tidak. Serta mempertimbangkan pekerjaan nasabah yang mengajukan jika dirasa nasabah tersebut merupakan nasabah berpenghasilan menengah keatas pihak Bank hendaknya menolak pengajuan tersebut
2. Pemerintah sebaiknya bisa menetapkan peraturan tentang syarat dan kriteria masyarakat yang menerima rumah bersubsidi serta memastikan bahwa setiap rumah bersubsidi sudah menjalankan peraturan tersebut. Pemerintah selaku pemegang kendali dari berjalannya rumah bersubsidi juga berhak melakukan

pengawasan kepada pihak developer, Bank, serta nasabah dan memberikan sanksi khusus secara tegas untuk yang melanggar ketentuann pemerintah.

3. Peneliti selanjutnya diharapkan bisa lebih mengembangkan dan melakukan pengecekan berapa banyak jumlah nasabah yang mengalami kendala setelah mendapatkan rumah subsidi dan berapa banyak jumlah nasabah yang tidak sesuai kriteria persyaratan.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Mahi, Ali Kabul, *Pengembangan Wilayah*, Jakarta: PT. Kencana, 2016.

Yudohusodo, Siswono, *Rumah untuk Seluruh Rakyat*. Jakarta: Yayasan Padamu Negeri, 2001.

Cahyana, Jaka E et. Al. 2002. *Rumahku Istanaku: Panduan Membeli Rumah Hunian*. Jakarta: PT Gramedia.

Panudju Bambang, *Pengadaan Perumahan Kota dengan Peran serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah*. Bandung: PT Alumni, 1999

Sudarwan Danim, *Motivasi Kepemimpinan dan Efektivitas Kelompok*, Bandung: Prima Sejati, 2002.

Indriantoro, *Mengelola Kredit Secara Sehat*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2007. *Perumahan Kota dengan Peran serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah*. Bandung: PT Alumni. 1999

Bakar, Abu H.M. *Dinamika Budaya Masyarakat Plural*. Yogyakarta: Alfabeta. 2009

Lexy J. Moloeng, *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2004.

Arsyad, Lincolin. *Ekonomi Pembangunan. Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi.*

Yogyakarta. YKPN.2004

Sugiyono, *Memahami Penelitian Kualitatif*, Bandung: Alfabeta, 2010.

Jonathan Sarwono, *Penelitian kuantitatif dan kualitatif*, Yogyakarta: Graha

Ilmu, 2006.

Ahyad Wahyudi, *Perbedaan Mendasar Ekonomi Islam dan Ekonomi*

Kapitalis.Madura: Rajawali press.2015.

Ash Shawi,Shalah dan al-Muslih,Abdullah. *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*

.Jakarta: 2001.

Ibrahim, *Metodologi Penelitian Kualitatif*,Bandung:Alfabeta,2015

Asiyah Nur Binti, “*Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*”, Yogyakarta: Kalimedia.

Tahun 2015

Pemerintah Kota Palangka Raya,*Selayang Pandang Kota Palangka Raya*

Tahun 2006

Badan perencanaan pembangunan daerah Kota Palangka Raya dan BPS Kota

Palangka Raya *Palangka Raya Dalam Angka (Palangka Raya City in*

Figures 2017:Grahamedia,2007

Pencatatan BPS Penduduk Kota Palangka Raya Provinsi Kalimantan Tengah

Tahun 2017

Peraturan Pemerintah No.64 Tahun 2016 tentang pembangunan perumahan

untuk MBR

Undang-Undang No. 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia

Permen PUPR Nomor 20/PRT/M/2019 tentang kemudahan dan bantuan
pemilikan rumah bagi MBR

Permen PUPR 21/2016 sebagaimana telah diubah dengan Permen PUPR
26/2016, Pasal 10 ayat (5).

Permen PUPR No. 42/PRT/M/2015 tentang bantuan uang muka bagi MBR dan
pembiayaan pemilikan rumah bagi MBR pasal 1 ayat 3

Permenpera No. 29 tahun 1974 tentang pembangunan nasional

Permenpera UU No.4 Tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman

Persyaratan Pengajuan Rumah Bersubsidi PT.Graha Kayu Manis HAKA
Palangka Raya

Permenpera No.03/PERMEN/M/2007 tentang pengadaan perumahan dan
permukiman dengan dukungan fasilitas subsidi perumahan melalui
KPR bersubsidi.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

B. Jurnal

Dewi Restu Mangeswuri, “Kebijakan Pembiayaan Perumahan Melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)”. *Jurnal Ekonomi dan Kebijakan Publik*, Vol. 7, No. 1 Juni 2016

Johan K, “Efektivitas Program Dana Bergulir Bagi UKM dalam Pemberdayaan Ekonomi”, *Jurnal Efektifitas Program Dana Bergulir*, Vol. 01, No. 01, 2014.

Soesilowati Ety, “Kebijakan Perumahan dan Permukiman Bagi Masyarakat Urban”, *Jurnal Ekonomi dan Manajemen*, Volume 16 No.1. 2007.

Ilham Bayu C, Darminto. Nuzula, Nila. F. (2015). Analisis Sistem dan Prosedur Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) Murabahah untuk Mendukung Pengendalian Intern. *Jurnal Administrasi Bisnis (JAB)* Vol.25, No.1, Hal 1-8. Fakultas Ilmu Administrasi. Universitas Brawijaya. Malang

C. Skripsi

Ririn Khairunnisa, *Persepsi Dan Preferensi Nasabah Non-Muslim Terhadap Produk Pembiayaan Rumah Yang Ditawarkan Bank Muamalat Di Kota Palangkaraya*, IAIN Palangkaraya, 2015.

Gilang Ramadhan, *Efektivitas Program Perumahan Bersubsidi Pada Bank*

Tabungan Negara Syariah Cabang Surakarta, IAIN Surakarta, 2017.

Dewi Wulandari, *Keefektivan Kebijakan Pemberian Subsidi KPR/BTN Serta*

Sarana dan Prasarana Permukiman di Perumnas Pucang Gading

Cabang Semarang, Universitas Negeri Semarang, 2011

