

IMPLEMENTASI KEBIJAKAN PROGRAM RUMAH BERSUBSIDI BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH (MBR) DI KECAMATAN DRIYOREJO KABUPATEN GRESIK

Nahdah Dzakiyyah Radwa

S1 Ilmu Administrasi Negara, Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum, Universitas Negeri Surabaya

nahdah.18028@mhs.unesa.ac.id

Suci Megawati

S1 Ilmu Administrasi Negara, Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum, Universitas Negeri Surabaya

sucimegawati@unesa.ac.id

Abstrak

Implementasi kebijakan publik melalui program rumah bersubsidi diwujudkan untuk memenuhi kebutuhan perumahan dan pemukiman masyarakat bagi MBR. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui pelaksanaan kebijakan program rumah bersubsidi bagi MBR di Kecamatan Driyorejo Kabupaten Gresik. Fokus penelitian ini adalah enam variabel yang mempengaruhi kinerja implementasi, yaitu: 1) Standar dan sasaran kebijakan, 2) Sumber daya, 3) Komunikasi dan aktivitas penguatan antar organisasi, 4) Karakteristik agen pelaksana, 5) Kondisi ekonomi, sosial dan politik, 6) Disposisi pelaksana. Metode penelitian menggunakan deskriptif kualitatif. Teknik pengumpulan data yang digunakan, yaitu wawancara, dokumentasi, dan studi kepustakaan. Informan dipilih dengan menggunakan teknik *purposive sampling*. Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa standar dan sasaran kebijakan yang ditentukan pemerintah belum memenuhi target dan sasaran di Kecamatan Driyorejo Kabupaten Gresik. Kemampuan sumber daya dinilai kurang dan kantor perwakilan pemerintah juga tidak disediakan. Komunikasi dan aktivitas antar pemangku kepentingan sudah berjalan cukup baik. Agen pelaksana dalam melakukan pembangunan rumah subsidi cukup memperhatikan SOP. Kondisi ekonomi, sosial dan politik menjadi masalah bagi MBR. Dalam menawarkan unit rumah bersubsidi tidak menonjolkan bahwa rumah yang dibangun adalah untuk MBR. Rumah yang dijual juga lebih kepada harga murah dan kemudahan kepemilikan. Saran bagi penelitian ini adalah diperlukan adanya badan pengawas, bagi pengembang harus menonjolkan rumah bersubsidi diperuntukkan bagi MBR. Pemerintah dalam menyediakan lahan seharusnya memperhatikan kemudahan masyarakat dalam menjangkau kawasan tersebut. Dalam proses memperoleh subsidi harus lebih teliti melakukan seleksi.

Kata Kunci : Implementasi, Kebijakan, Subsidi Rumah, Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)

Abstract

The implementation of public policies through the subsidized housing program is realized to meet the housing and settlement needs of the MBR. The purpose of this study was to determine the implementation of subsidized housing program policies for MBR in Driyorejo District, Gresik Regency. The focus of this research is on six variables that affect implementation performance, namely: 1) Standards and policy objectives, 2) Resources, 3) Communication and strengthening activities between organizations, 4) Characteristics of implementing agents, 5) Economic, social and political conditions, 6) Implementing disposition. The research method uses descriptive qualitative. Data collection techniques used, namely interviews, documentation, and literature study. Informants were selected using purposive sampling technique. Based on the results of the study, it can be concluded that the standards and policy targets set by the government have not met the targets and targets in Driyorejo District, Gresik Regency. Resource capacity is considered lacking and government representative offices are also not provided. Communication and activities between stakeholders have been going quite well. Implementing agents in carrying out the construction of subsidized housing simply pay attention to SOPs. Economic, social and political conditions are a problem for MBR. In offering subsidized housing units, it does not emphasize that the houses built are for low-income people. The houses that are sold are also more for low prices and ease of ownership. Suggestions for this research is that there is a need for a supervisory body, for developers to highlight subsidized housing for low-income people. The government in providing land should pay attention to the convenience of the community in reaching the area. In the process of obtaining subsidies, you must be more careful in selecting.

Keywords: Implementation, Policy, Housing Subsidy, Low-Income Communities (MBR)

PENDAHULUAN

Berkembangnya kawasan industri di Kabupaten Gresik membuat perekonomian di kawasan sekitarnya meningkat. Sejalan dengan itu, kebutuhan hunian masyarakat juga semakin tinggi. Tingginya kebutuhan terhadap tempat tinggal mengakibatkan semakin tingginya harga tanah. Harga tanah yang tinggi menyebabkan semakin sulitnya masyarakat di Kabupaten Gresik untuk memiliki rumah yang layak di tempat yang mereka inginkan, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Hal ini membuat seseorang memilih untuk memiliki rumah di suatu kompleks perumahan yang relatif terjangkau sehingga mereka tidak perlu mencari lahan untuk mendirikan rumah.

Kecamatan Driyorejo merupakan salah satu nama kecamatan yang terletak di Kabupaten Gresik, Jawa Timur dengan luas 5.129,72 hektare termasuk dengan 16 desa yang berada didalamnya. Kecamatan Driyorejo ini berbatasan langsung dengan Kecamatan Karangpilang yang terletak di sebelah Surabaya Timur. Selain lokasinya yang terbilang cukup strategis karena berdekatan dengan Surabaya, Kecamatan Driyorejo ini juga memiliki tempat wisata baru yang dinilai cukup ramai. Hal ini juga menjadi daya tarik masyarakat sekitar untuk memiliki rumah di kawasan tersebut.

Pada tahun 2020, jumlah penduduk yang berada di Kecamatan Driyorejo berjumlah 122.743 jiwa dengan kepadatan penduduk 2.393,12 per km². Dari total keseluruhan penduduk yang tinggal di Kabupaten Gresik tercatat pada tabel 1 dibawah ini:

Tabel 1
Pertumbuhan Penduduk di Kabupaten Gresik Tahun 2018-2020

Jenis Kelamin	2018	2019	2020
Laki-laki	644.099	650.973	657.721
Perempuan	654.925	661.908	668.699
Jumlah	1.299.024	1.312.881	1.326.420

Sumber : Badan Pusat Statistik Kabupaten Gresik, 2022 (Data diolah)

Pertumbuhan penduduk yang meningkat setiap tahun di Kabupaten Gresik seiring dengan kondisi lahan yang semakin sempit membuat seseorang tidak dapat memiliki rumah di tempat yang mereka inginkan dikarenakan kondisi lahan yang sudah sesak dengan permukiman.

Pada tahun 2020, persentase penduduk miskin di Gresik adalah 12,40 persen, dengan garis

kemiskinan sebesar Rp.492.628,-. Indeks Kedalaman Kemiskinan Kabupaten Gresik tahun 2020 sebesar 2,51 dan Indeks Keparahan Kemiskinan sebesar 0,80. Dengan rata-rata keseluruhan penduduk yang bekerja di Kabupaten Gresik terhitung berjumlah 620.883 orang yang bekerja dengan beberapa bidang seperti yang tertera dalam tabel 1 dibawah ini :

Tabel 2
Jumlah penduduk yang bekerja
Tahun 2019

Jumlah	620.883
Pertanian	90.041
Industri	202.339
Konstruksi	45.060
Perdagangan	158.493
Angkutan	23.691
Jasa	68.339
Lainnya	32.920

Sumber : <http://data.gresikkab.go.id/>, 2022 (Data diolah)

Berdasarkan data pada tabel 2 tersebut dapat disimpulkan bahwa hampir sebagian besar penduduk di Kabupaten Gresik bekerja di bidang industri, dimana hal ini jelas mendorong pengembang properti untuk mewujudkan perumahan serta pemukiman bagi penduduk di daerah tersebut. Oleh karena itu, pemerintah dalam hal pemenuhan rumah berupaya untuk membantu masyarakat yang memiliki penghasilan di bawah rata-rata agar mendapatkan rumah layak huni untuk menunjang kehidupan melalui kebijakan pemberian rumah bersubsidi.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, pada pasal 3 ayat (1) menyebutkan bahwa Perumahan dan Kawasan Permukiman diselenggarakan untuk mendukung penataan dan pengembangan wilayah, serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan terutama bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Hal ini diwujudkan pemerintah dengan membangun rumah bersubsidi yang bertujuan untuk membantu masyarakat ekonomi lemah dalam bidang pemenuhan kebutuhan papan (perumahan). Melalui UU Nomor 1 Tahun 2011 dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016, tentang Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

Peraturan Daerah (PERDA) Kabupaten Gresik Nomor 12 Tahun 2019 tentang Penyediaan, Penyerahan, dan Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan serta Permukiman menimbang bahwa pesatnya pembangunan perumahan dan permukiman di Kabupaten Gresik perlu diimbangi dengan penyediaan dan pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas umum yang memadai sebagai satu kesatuan dari perumahan dan permukiman.

Untuk dapat mencapai tujuan yang sesuai dengan harapan maka pelaksanaan kebijakan harus diawasi. Pengawasan ini dapat dilakukan melalui pemerintah itu sendiri (*internal control*) dan juga dapat dilakukan melalui *external control*, yaitu melalui pihak ketiga, seperti auditor, konsultan maupun masyarakat, baik melalui media maupun lembaga swadaya masyarakat. Menurut Undang-undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, khususnya Pasal 3, memiliki tujuan: 1) Memberikan kepastian hukum; 2) Mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional; 3) Meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam, memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan; 4) Memberdayakan para pemangku kepentingan di bidang perumahan dan pemukiman; 5) Menunjang pembangunan ekonomi dan budaya; dan 6) Menjamin terwujudnya rumah layak huni, terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu dan berkelanjutan.

Rumah subsidi merupakan salah satu program pemerintah dalam membantu MBR agar memiliki rumah yang layak huni, tetapi dalam penyalurannya banyak yang tidak sesuai dengan tujuan utama pemerintah. Berdasarkan data yang bersumber dari website ppdp.id, adapun kendala yang dihadapi oleh pemerintah Kabupaten Gresik dalam menerapkan program rumah bersubsidi, yaitu :

- 1) Masalah keterbatasan lahan. Di Gresik sangat sulit untuk mendapatkan lahan untuk membangun rumah subsidi bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di wilayah kota.
- 2) Pemerintah daerah masih belum mengimplementasikan setiap kebijakan pemerintah pusat secara optimal. Dalam penerapan pembangunan rumah bersubsidi perencanaan dan pelaksanaan mengikuti dengan perkembangan penyesuaian kebijakan yang dikeluarkan pemerintah. Sehingga pemerintah daerah harus menyesuaikan terlebih dahulu dengan kebijakan yang diatur oleh pemerintah pusat.

- 3) Masalah pembiayaan subsidi selisih bunga (SSB) yang diberikan pemerintah terus dikurangi. Pada tahun 2020 pemerintah menghentikan kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan perumahan dengan skema Subsidi Selisih Bunga (SSB). Hal ini dikarenakan tingginya beban fiskal yang harus ditanggung pemerintah serta adanya beban tanggungan hingga masa tenor berakhir. Namun demikian, bantuan pembiayaan perumahan lainnya yang terus dilanjutkan yaitu Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM), dan Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan (BP2BT).

Berdasarkan Peraturan Pemerintah RI Nomor 64 Tahun 2016, tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), pemberian subsidi bagi masyarakat pada dasarnya bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat. Sebaliknya apabila pemberian atau penyaluran subsidi tidak sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan, hal tersebut dapat memberi peluang terjadinya penyimpangan penyaluran dana. Penyaluran dana yang tidak maksimal dapat menghambat pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat. Pemberian subsidi bagi pengembang perumahan apabila tidak dibantu dengan pembangunan infrastruktur yang menghubungkan akses perkotaan dengan daerah-daerah pengembangan, maka target pemerintah dalam program tersebut tidak akan tercapai. Untuk memenuhi kebutuhan permukiman bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) pemerintah melaksanakan program tersebut dengan landasan Undang-Undang, Peraturan Pemerintah dan Keputusan Menteri serta pelaksanaannya melalui Departemen Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPERA) dengan skema Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Fasilitas tersebut diberikan kepada masyarakat sebagai kelompok sasaran dan pengembang perumahan sebagai penyedia unit rumah bersubsidi.

Berikut nilai realisasi penyaluran rumah bersubsidi sesuai data dari Pusat Pengelolaan Dana Perumahan, Dinas PUPERA selama tahun 2017 hingga tahun 2020 (Bulan berjalan) adalah sebagai berikut :

Tabel 3
Realisasi Penyaluran Dana FLPP
Tahun 2017-2020 (Bulan Berjalan)

NO	TAHUN	TOTAL REALISASI FLPP (RP)	REALISASI (UNIT)
1.	2017	2.706.624.492.776	23.763
2.	2018	5.895.206.726.677	57.939
3.	2019	7.545.288.389.506	77.835
4.	2020	11.230.883.461.922	109.253
5.	2021	19.570.000.000.000	178.728

Sumber : <https://pu.go.id/> Pusat Pengelolaan Dana
Pembiayaan Perumahan, Dinas PUPERA, 2022

Memperhatikan tabel 3 tersebut, realisasi penyaluran dana subsidi setiap tahun terus mengalami peningkatan. Pada tahun 2021, pemerintah kembali mengalokasikan dana FLPP melalui PPDPP PUPR dengan capaian tertinggi yang pernah disalurkan sepanjang tahun semenjak 2010 lalu.

Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20/PRT/M/2014 tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah pada Pasal 2 ayat (1) bahwa FLPP bertujuan untuk mendukung kredit/pembiayaan pemilikan rumah sederhana sehat (KPR RSH) bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). (Nida Khoirunnisa, 2019) Kebutuhan akan rumah tinggal yang layak huni adalah suatu strategi dalam upaya peningkatan derajat kesehatan dan penciptaan lingkungan yang sehat dan aman. Menurut Spencer & Amos (Handoko dan Patriadi, 2006) subsidi adalah pembayaran yang dilakukan pemerintah kepada perusahaan atau rumah tangga untuk mencapai tujuan tertentu yang membuat mereka dapat memproduksi atau mengkonsumsi suatu produk dalam kuantitas yang lebih besar atau pada harga yang lebih murah. Secara ekonomi tujuan subsidi adalah untuk mengurangi harga atau menambah keluaran (output). Dengan harga yang lebih murah, maka barang yang dihasilkan akan semakin tinggi karena tingginya konsumsi masyarakat. Dalam penelitian ini subsidi atau bantuan pembiayaan perumahan termasuk dalam bentuk subsidi barang yang diberikan kepada golongan yang berpendapatan rendah dalam hal pemenuhan kebutuhan rumah, yaitu berupa rumah dengan harga dibawah harga pasar. Pemerintah memberikan bantuan pembiayaan perumahan dalam bentuk program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dan dana tersebut digabungkan dengan dana bank pelaksana, yaitu Bank Tabungan Negara (BTN) dengan proporsi tertentu.

Dari penjabaran tersebut, adapun kendala khusus yang didapatkan dari hasil observasi atau penelitian secara langsung yang dilakukan di Kecamatan Driyorejo Kabupaten Gresik dalam mengimplementasikan rumah bersubsidi, antara lain :

- 1) Masalah perizinan. Pembangunan rumah bersubsidi di kawasan ini membutuhkan waktu yang cukup lama dalam menyelesaikan kelengkapan perizinan untuk mendapatkan legalitas perizinan hak milik.
- 2) Kepemilikan rumah kurang tepat sasaran. Rumah bersubsidi di Kecamatan Driyorejo ini tidak seluruhnya ditempati oleh MBR, melainkan ada juga penghuni yang memiliki penghasilan diatas UMK bisa memperoleh rumah bersubsidi disini. Berdasarkan data yang saya dapatkan di lapangan hampir lebih dari 50% penghuni rumah bersubsidi bukan golongan dari MBR.
- 3) Hanya terdapat 1 rumah bersubsidi di Kecamatan Driyorejo Kabupaten Gresik. Tingginya pertumbuhan penduduk dan cepatnya pembangunan perumahan menjadikan kawasan di daerah Driyorejo ini susah dalam menghadirkan perumahan layak huni dengan subsidi bagi MBR. Perumahan di sekitar Kecamatan Driyorejo ini hampir secara keseluruhan merupakan perumahan dengan harga diatas rata-rata.
- 4) Lokasi yang jauh. Keberadaan perumahan yang cukup jauh untuk dijangkau oleh masyarakat awam dan letaknya yang berada di antara pemukiman warga membuat perumahan ini memakan banyak biaya perjalanan bagi penghuni yang bekerja diluar daerah Kabupaten Gresik.

Oleh karena itu, pemerintah dalam melaksanakan pembinaan seharusnya lebih baik dalam mengalokasikan dana dan biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya perumahan bagi Masyarakat

Berpenghasilan Rendah (MBR) serta memfasilitasi penyediaan perumahan dan permukiman bagi masyarakat, terutama bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) agar tepat sasaran. *Helping the poor through housing subsidies* (Alan Gilbert, 2004)

“Dependent on those decisions, has come a series of implementation problems relating to the quality of construction, the location of the new housing solutions, the use of credit and how to allocate subsidies between so many petitioners”. Dengan adanya regulasi ini dapat membantu berjalannya program menjadi lebih baik, terstruktur dalam mematuhi standar prosedur. Peraturan yang dibuatpun harus sesuai dengan kondisi masyarakat serta kondisi wilayah yang ada agar regulasi saat diimplementasikan di masyarakat tidak menjadi permasalahan (Bintari Laras Anggraini, 2021).

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui pelaksanaan kebijakan program rumah

bersubsidi bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kecamatan Driyorejo Kabupaten Gresik. Berdasarkan UU No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman disebutkan bahwa Perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan dengan berasaskan: a. kesejahteraan; b. keadilan dan pemerataan; c. kenasionalan; d. keefisienan dan kemanfaatan; e. keterjangkauan dan kemudahan; f. kemandirian dan kebersamaan; g. kemitraan; h. keserasian dan keseimbangan; i. keterpaduan; j. kesehatan; k. kelestarian dan keberlanjutan; dan l. keselamatan, keamanan, ketertiban, dan keteraturan.

Perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan dengan tujuan untuk:

- a. Memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- b. Mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi MBR;
- c. Meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di kawasan perkotaan maupun kawasan perdesaan
- d. Memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
- e. Menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya; dan
- f. Menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

Menurut Van Meter dan Van Horn (1975) dalam buku analisis kebijakan dari formulasi ke penyusunan model-model implementasi kebijakan publik menyatakan bahwa “Implementasi adalah tindakan-tindakan yang dilakukan baik oleh individu-individu/pejabat-pejabat atau kelompok-kelompok pemerintah atau swasta yang diarahkan pada tercapainya tujuan-tujuan yang telah digariskan dalam keputusan kebijakan” (Solichin Abdul Wahab, 2014).”

Implementasi merupakan pelaksanaan dari sebuah kebijakan yang didalamnya terdapat tindakan-tindakan dan proses kegiatan. Dalam hal ini, implementasi merupakan sisi penting dalam sebuah proses kebijakan karena tingkat keberhasilan suatu program dapat ditinjau menurut implementasinya.

Kinerja implementasi program rumah bersubsidi merupakan suatu proses yang dinamis dimana pembuat kebijakan berkepentingan untuk mendapatkan suatu hasil yang sesuai dengan tujuan

yang dipengaruhi oleh enam variabel yang dikemukakan oleh Donald Van Meter dan Van Horn (dalam Suharsono, 2005:99), yaitu:

1) Standar dan sasaran kebijakan

Standar dan sasaran kebijakan berdasarkan studi kepustakaan yang telah saya baca dalam program rumah bersubsidi di Kecamatan Driyorejo tertuang dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 20/PRT/M/2019 pada Pasal 11 dijelaskan bahwa :

(1) Kelompok sasaran penerima KPR Bersubsidi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) merupakan MBR yang memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. Berkewarganegaraan Indonesia;
- b. Tercatat sebagai penduduk di 1 (satu) daerah kabupaten/kota;
- c. Belum pernah menerima subsidi atau bantuan pembiayaan perumahan dari pemerintah terkait kredit/pembiayaan kepemilikan rumah, dan kredit/pembiayaan pembangunan rumah swadaya;
- d. Orang perseorangan yang berstatus tidak kawin atau pasangan suami istri;
- e. Tidak memiliki rumah; dan
- f. Memiliki penghasilan tetap atau tidak tetap yang tidak melebihi batas penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1).

(2) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dan huruf e dikecualikan untuk pegawai negeri sipil, anggota Tentara Nasional Indonesia atau Kepolisian Negara Republik Indonesia yang pindah domisili karena kepentingan dinas yang dibuktikan dengan surat penempatan terakhir.

(3) Ketentuan pengecualian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berlaku hanya untuk 1 (satu) kali.

(4) Analisis kelayakan untuk mendapatkan KPR Bersubsidi dan pengecekan kelengkapan persyaratan Pemohon KPR Bersubsidi dilaksanakan oleh Bank Pelaksana.

(5) MBR yang berpenghasilan tidak tetap yang bekerja di sektor informal dapat melakukan penyetoran dana untuk pembayaran angsuran KPR Bersubsidi kepada Bank Pelaksana secara harian atau mingguan atau sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Bank Pelaksana.

Hasil wawancara dengan Ibu Tiwi selaku CS di Bank BTN menjelaskan bahwa tata cara untuk

proses pembayaran Rumah Bersubsidi bisa diakses melalui aplikasi Sikumbang/Sikasep.

2) Sumber daya

Dana pembangunan rumah bersubsidi yang disiapkan pemerintah dikelola oleh PPDPP dan penyalurannya melalui bank yang telah berkerja sama. Pemerintah sendiri setiap tahun selalu menyesuaikan anggaran untuk rumah bersubsidi, anggaran tersebut anggaran yang disiapkan oleh pemerintah pun cukup besar dan terus meningkat tiap tahun anggaran. Pentingnya peningkatan sumber daya manusia para pengembang di Kecamatan Driyorejo diperlukan agar pengembang membangun rumah dan lingkungan layak huni bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) serta ikut melakukan seleksi kelayakan calon pembeli tidak semata-mata mengejar keuntungan saja.

3) Komunikasi dan aktivitas penguatan antar organisasi

Pada program rumah bersubsidi di Kecamatan Driyorejo, komunikasi dan koordinasi telah berjalan dengan baik antar stakeholder, terbukti selama proses berjalan sesuai dengan perencanaan masing-masing pemangku kepentingan. Komunikasi antara Bank BTN selaku penyedia kredit pemilikan rumah (KPR) subsidi dengan masyarakat dapat dilihat dengan berbagai informasi berbentuk reklame, brosur maupun informasi secara langsung melalui staff bank yang telah ditunjuk. Dalam mengkomunikasikan produk rumah bersubsidi di Kecamatan Driyorejo, para pengembang menyampaikan ke masyarakat dengan media periklanan yang mudah diakses dimana-mana. Beberapa sarana informasi rumah bersubsidi dapat dilihat dalam bentuk pemasangan papan reklame di tempat keramaian serta penyebaran brosur.

4) Karakteristik agen pelaksana

Standard Operating Procedure (SOP) dikembangkan sebagai pedoman internal terhadap keterbatasan waktu dan sumber daya dari pelaksana dan keinginan untuk keseragaman dalam bekerjanya organisasi-organisasi yang kompleks dan tersebar luas.

5) Kondisi ekonomi, sosial dan politik

Hal yang perlu diperhatikan guna menilai kinerja implementasi kebijakan adalah sejauh mana lingkungan eksternal turut mendorong keberhasilan kebijakan publik. Lingkungan sosial, ekonomi dan politik yang tidak kondusif dapat menjadi sumber masalah dari kegagalan kinerja implementasi kebijakan. Karena itu, upaya

implementasi kebijakan mensyaratkan kondisi lingkungan eksternal yang kondusif. Terdapat kaitan antara kondisi ekonomi dengan tingkat prioritas kebutuhan perumahan pada setiap manusia dari studi kepustakaan yang saya cari melalui website adoc.pub menurut Turner (1968) (dalam Hutapea, 2012). Bagi masyarakat golongan berpenghasilan rendah, terdapat 3 tingkat prioritas kebutuhan perumahan, yaitu:

a. Faktor jarak menjadi prioritas utama. Prioritas utama dalam memilih rumah adalah lokasi yang menentukan jarak tempat tinggal dengan aktifitas penghuninya. Pembangunan rumah bersubsidi yang dilakukan oleh pengembang di lokasi yang jauh dari pusat kota dan untuk menuju tempat kerja serta sekolah menjadi kendala utama bagi masyarakat berpenghasilan rendah karena menimbulkan tambahan biaya transportasi terutama BBM dan waktu yang disiapkan untuk perjalanan.

b. Faktor status lahan dan rumah menjadi prioritas kedua. Kepemilikan rumah bersubsidi yang dijual oleh pihak pengembang saat ini adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yang kurang dapat diterima oleh masyarakat. Meski demikian dapat dilakukan peningkatan menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) setelah jangka waktu tertentu.

c. Faktor bentuk dan kualitas rumah menjadi prioritas ketiga. Rumah subsidi yang ditawarkan oleh pihak pengembang memiliki bentuk dan kualitas yang hampir sama. Dengan luasan bangunan 30 m² non finishing tidak banyak pilihan yang bisa dilakukan oleh masyarakat berpenghasilan rendah sehingga menjadi prioritas terakhir.

6) Disposisi pelaksana

Sikap para pelaksana dalam program rumah bersubsidi ini mencakup tiga hal yang penting, yakni:

- Respons implementor terhadap kebijakan yang akan mempengaruhi kemauannya untuk melaksanakan kebijakan
- Kognisi, yakni pemahamannya terhadap kebijakan, dan
- Preferensi nilai yang dimiliki oleh implementor.

Pada saat penelitian dilakukan tidak ada rumah subsidi yang ditawarkan oleh pengembang dibawah harga patokan pemerintah melainkan terus mengikuti patokan maksimal yang ditentukan pemerintah. Bahkan ada pengembang yang menawarkan rumah non subsidi dengan bungkus

promosi rumah bersubsidi. Pihak pengembang dalam menawarkan unit rumah bersubsidi pun tidak ada yang menonjolkan bahwa rumah yang dibangun adalah untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), akan tetapi lebih kepada harga dan kemudahan kepemilikan tanpa mencantumkan kelompok konsumen sasaran.

METODE

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Pendekatan kualitatif deskriptif, adalah penelitian yang memberi gambaran secara cermat mengenai individu atau kelompok tertentu tentang keadaan dan gejala yang terjadi (Koentjaraningrat, 1993:89).

Teknik yang digunakan dalam penentuan informan pada penelitian ini adalah teknik purposive sampling. Purposive sampling adalah teknik penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu. Pemilihan sekelompok subjek didasarkan atas ciri-ciri tertentu yang dipandang mempunyai sangkut paut yang erat dengan ciri-ciri populasi yang sudah diketahui sebelumnya. Maka dengan kata lain, unit sampel yang dihubungi disesuaikan dengan kriteria-kriteria tertentu yang diterapkan berdasarkan tujuan penelitian atau permasalahan penelitian. Dalam melakukan penelitian ini, data yang didapatkan melalui hasil wawancara, dokumentasi, dan studi kepustakaan. Sumber data yang relevan tersebut adalah para informan yaitu : Kepala PERUMNAS Cabang Gresik, Dinas Cipta Karya, Dinas PUPERA, Ibu Tiwi selaku CS Bank BTN Bank BTN Cabang Utama Gresik, Ibu Nur Lailia selaku administrasi Perusahaan Pengembang Perumahan (Developer) PT. ALMARAYA LAND GROUP di Perumahan Griya Alma, Drs. Mujiono selaku Kepala Seksi Pembangunan Kecamatan Driyorejo dan masyarakat pengguna program rumah bersubsidi di Kecamatan Driyorejo Kabupaten Gresik.

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan model Miles dan Huberman (1992) yang terdiri dari tiga komponen, yaitu : reduksi data, penyajian data, penarikan kesimpulan.

Terakhir, untuk mengetahui derajat kepercayaan atau kebenaran atas hasil penelitian dilakukan teknik keabsahan data menurut Moleong (2000) yang menetapkan keabsahan data dengan menggunakan empat teknik pemeriksaan, yaitu : Derajat kepercayaan (*Credibility*), Keterahlian (*Transferability*), Ketergantungan (*Dependability*), Kepastian (*Confirmability*).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Implementasi adalah suatu tindakan atau pelaksanaan dari sebuah rencana yang sudah disusun secara matang dan terperinci. Kata implementasi bermuara pada aktivitas, adanya aksi, tindakan, atau mekanisme suatu sistem yang mengandung arti bahwa implementasi bukan sekedar aktivitas, tetapi suatu

kegiatan yang terencana dan dilakukan secara sungguh-sungguh berdasarkan acuan atau norma tertentu untuk mencapai tujuan kegiatan tertentu. Menurut Donald Van Meter dan Van Horn (dalam Suharsono, 2005:99) implementasi kebijakan merupakan tindakan-tindakan yang dilakukan baik oleh individu-individu/pejabat-pejabat atau kelompok-kelompok pemerintahan atau swasta yang diarahkan pada tercapainya tujuan-tujuan yang telah digariskan dalam keputusan kebijakan. Sehingga kinerja implementasi dalam program rumah bersubsidi menjadi suatu proses yang dinamis dimana pembuat kebijakan berkepentingan untuk mendapatkan suatu hasil yang sesuai dengan tujuan yang dipengaruhi oleh enam variabel yang dikemukakan oleh Donald Van Meter dan Van Horn (dalam Suharsono, 2005:99), yaitu:

1) Standar dan sasaran kebijakan

Kinerja implementasi kebijakan dapat diukur tingkat keberhasilannya dari ukuran dan tujuan kebijakan. Standar dan tujuan kebijakan memiliki hubungan erat dengan disposisi para pelaksana (*implementors*).

Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Kementerian PUPR) merupakan pihak yang melakukan pengawasan terhadap pengembang/developer mengenai penyaluran rumah bersubsidi, kemudian mewujudkan mekanisme Pengendalian dan Pengawasan (Wasdal) Kualitas Rumah khususnya untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) untuk mempermudah proses pelaksanaan implementasi rumah bersubsidi ini. Penjelasan mengenai mekanisme wasdal ini dipimpin oleh Direktur Jenderal Pembiayaan Perumahan, Lana Winayanti. Mekanisme wasdal terdiri dari 5 (lima) tahapan, yaitu tahap persiapan, tahap pra konstruksi, tahap konstruksi, paska konstruksi dan tahap verifikasi. Selain itu, untuk menilai ketepatan sasaran penerima bantuan rumah bersubsidi sekurang – kurangnya harus meliputi ketentuan berikut :

1. Ketepatan dalam pemenuhan persyaratan dan kriteria MBR penerima KPR Bersubsidi sesuai peraturan perundang – undangan;
2. Kesesuaian harga jual rumah yang dibeli menggunakan KPR bersubsidi sesuai dengan peraturan perundang-undangan;
3. Pemanfaatan rumah oleh pemilik sebagai hunian atau tempat tinggal sesuai ketentuan peraturan perundang- undangan.

Dalam melakukan pembangunan perumahan dan permukiman, pengembang dapat melakukan konstruksi awal bangunan serta sarana dan prasarana umum dibawah pengawasan dinas teknis, yaitu Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan bantuan pendampingan oleh Kementerian PUPR (Ditjen Pembiayaan Perumahan, Ditjen Penyediaan Perumahan, Ditjen Cipta Karya).

Berdasarkan hasil wawancara yang telah saya lakukan dengan Ibu Nur Lailia selaku administrasi di PT. ALMARAYA LAND GROUP tepatnya Perumahan Griya Alma, adapun syarat penting yang menjadi acuan dalam memperoleh rumah subsidi disini, yaitu:

- Pembelian rumah subsidi ini merupakan pembelian KPR pertama.
- Memiliki catatan riwayat BI Checking yang aman dan bagus.
- Pembeli atau penghuni memiliki usia minimal 21 tahun.
- Mempunyai pekerjaan aktif dengan batasan usia maksimal 45 tahun.
- Bekerja di wilayah Gresik, Surabaya, Sidoarjo.

Di era pertumbuhan industri dunia perumahan, pembangunan rumah bersubsidi merupakan pilihan terbaik yang memberikan keuntungan dan perputaran yang cepat bagi pihak pengembang. Kendala yang umum dialami oleh pengembang perumahan saat ini adalah tingginya harga lahan serta naiknya harga lahan sekitar proyek yang dibangun, sehingga pengembangan terpaksa berpindah ke lokasi lainnya ditambah dengan pengurusan perizinan yang membutuhkan waktu cukup lama.

Untuk mempermudah Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) memiliki rumah, pemerintah menawarkan bantuan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi. Ada tiga jenis subsidi yang ditawarkan, yaitu Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), Subsidi Selisih Bunga untuk KPR konvensional, Subsidi Selisih Margin untuk KPR syariah, Subsidi Bantuan Uang Muka untuk rumah bersubsidi tapak.

Adapun keistimewaan KPR Bersubsidi ini adalah masyarakat yang tergolong dalam MBR hanya perlu membayar uang muka 1% dengan suku bunga tetap 5%. Jangka waktu pembayarannya juga hingga 20 tahun serta dilengkapi dengan pemberian premi asuransi jiwa dan asuransi kebakaran.

Perumahan Griya Alma merupakan satu-satunya rumah bersubsidi yang masih tersedia di Kecamatan Driyorejo Kabupaten Gresik ini. Perumahan ini dikembangkan oleh PT. ALMARAYA LAND GROUP sebagai salah satu bentuk dukungan terhadap program yang dihadirkan pemerintah untuk membantu MBR memiliki rumah. Unit yang dikembangkan sejauh ini sudah mencapai 180 unit rumah dan sudah terjual 137 unit dengan proyek kedua. Standar rumah bersubsidi yang telah dilakukan oleh pengembang di Kecamatan Driyorejo sesuai aturan rumah bersubsidi tipe 30 dengan luas tanah 60m² dan harga jual sesuai standar yang telah ditentukan oleh pemerintah Rp 142.000.000,- (Seratus Empat Puluh Dua Juta Rupiah) untuk

tahun 2022. Akan tetapi, perumahan disini banyak ditemukan pembelian rumah subsidi oleh kalangan mampu yang tidak sesuai kriteria MBR menurut pemerintah. Hal ini menyebabkan tidak sasaran pembangunan rumah untuk MBR tidak terealisasi dengan benar.

Pemberian subsidi KPR dalam penyediaan perumahan baik dalam bentuk uang muka maupun selisih bunga yang diperuntukkan untuk kelompok sasaran rumah tangga atau keluarga yang belum memiliki rumah dan memiliki penghasilan sesuai dengan yang ditetapkan yaitu penghasilan paling banyak perbulan sebesar Rp 4.000.000,-. Faktanya berdasarkan data lapangan yang saya dapatkan rata-rata penghuni rumah bersubsidi disini memiliki penghasilan diatas Rp 5-6 juta perbulan.

Dapat ditarik kesimpulan bahwa standar dan sasaran kebijakan rumah bersubsidi di wilayah Kecamatan Driyorejo Kabupaten Gresik dinilai tidak sepenuhnya tersalurkan kepada MBR melainkan penghuni dengan penghasilan diatas rata-rata pun bisa mendapatkan rumah disini. Sehingga MBR kesulitan untuk mendapatkan perumahan bersubsidi, apalagi rumah subsidi yang berada di wilayah ini hanya ada satu saja. Terkait dengan Wasdal juga sepertinya belum diterapkan secara penuh pada proses implementasi di Kecamatan Driyorejo Kabupaten Gresik ini.

2) Sumber daya

Keberhasilan implementasi kebijakan sangat tergantung dari kemampuan memanfaatkan sumber daya yang tersedia. Manusia merupakan sumber daya yang terpenting dalam menentukan keberhasilan suatu implementasi kebijakan. Setiap tahap implementasi menuntut adanya sumber daya manusia yang berkualitas sesuai dengan pekerjaan yang diisyaratkan oleh kebijakan yang telah ditetapkan. Selain sumber daya manusia, sumber daya finansial dan waktu menjadi perhitungan penting dalam keberhasilan implementasi kebijakan.

Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) terus berupaya memenuhi kebutuhan hunian layak, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Melalui data sekunder yang saya peroleh dari website indonesiabaik.id, salah satu upaya yang dilakukan Kementerian PUPR adalah dengan menargetkan 222.876 unit bantuan pembiayaan perumahan Tahun Anggaran (TA) 2021.

Bantuan pembiayaan perumahan TA 2021 terdiri dari empat program, yakni Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) yang juga diberikan Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM), Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan (BP2BT), dan Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera).

Sementara alokasi FLPP sebanyak 157.500 unit senilai Rp 16,66 triliun dilengkapi SBUM

senilai Rp 630 miliar. Kemudian, BP2BT 39.996 unit senilai Rp1,6 triliun dan Tapera dari dana masyarakat untuk 25.380 unit senilai Rp2,8 triliun.

Mekanisme pemberian subsidi kepada MBR dengan cara memberikan Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM) kepada masyarakat berpenghasilan rendah dalam rangka pemenuhan sebagian/ seluruh uang muka perolehan rumah. Jumlah besaran

SBUM yang diterima oleh MBR sesuai dengan Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 552/KPTS/M/2016.

Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan yang diberikan kepada penerima KPR Bersubsidi sebesar Rp 4.000.000,- (empat juta rupiah). MBR

bisa memilih apakah akan menggunakan FLPP atau SSB sesuai dengan ketersediaan program di Bank Pelaksana yang menyalurkan program itu.

Sebelumnya MBR tetap harus mengajukan SBUM

bersamaan dengan pengajuan KPR Bersubsidi sepanjang anggarannya masih tersedia. MBR dapat mengecek rekening Koran dan pemindahbukuan di buku tabungan debitur/ nasabah pada bank tempat mengajukan KPR Bersubsidi. Apabila ada

pemindahbukuan dari rekening tersebut, maka SBUM telah dibayar oleh pemerintah kepada

pengembang. MBR hanya dapat memanfaatkan KPR bersubsidi satu kali, sehingga jika sudah

pernah menerima KPR Bersubsidi sebelumnya

apalagi sampai wanprestasi, maka akan masuk dalam kategori tidak memenuhi syarat untuk

memanfaatkan KPR Bersubsidi lagi. Untuk masalah sertifikat menjadi tanggung jawab dari

Bank untuk menyelesaikannya. Mengingat sertifikat tersebut merupakan jaminan kredit bagi

Bank. Kesepakatan jual beli dilakukan antara MBR dan pengembang, sehingga MBR sebelum

melakukan jual beli dapat memastikan legalitas perumahan dalam bentuk perijinan dan sertifikat

tanah serta jejak rekam pengembang untuk menghindari terjadinya wanprestasi. Dalam hal

terjadi wanprestasi, maka dapat menempuh

penyelesaian melalui jalur hukum.

Berdasarkan hasil wawancara saya dengan Bapak Mujiono selaku seksi pembangunan Kecamatan Driyorejo, anggaran yang diberi pemerintah digunakan sebaik mungkin dalam pembangunan perumahan di wilayah Driyorejo ini. Dengan memperhatikan kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal yang membuat pemerintah menurunkan bantuan keuangan dalam berbagai bentuk bantuan keringanan agar masyarakat yang membutuhkan hunian dapat memperoleh rumah dengan mudah.

Selain itu, peningkatan sumber daya manusia bagi para pengembang di Kecamatan Driyorejo diperlukan agar pengembang dapat membangun rumah dan lingkungan layak huni bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) serta ikut melakukan seleksi kelayakan calon pembeli tidak semata-mata mengejar keuntungan saja.

Dari penjabaran yang ada, dapat disimpulkan sumber daya menjadi peran penting dalam mendukung pembangunan industri perumahan, peran pemerintah juga pihak terkait yang saling berhubungan membantu berjalannya pengadaan rumah bersubsidi bagi masyarakat yang membutuhkan. Dengan anggaran tahunan yang dikeluarkan sebesar itu seharusnya dapat menjamin kebutuhan perumahan subsidi bagi MBR. Untuk sasaran ketepatan pemberian subsidi kepada MBR dengan SBUM yang diberikan oleh pemerintah dapat meringankan MBR.

3) Komunikasi dan aktivitas penguatan antar organisasi

Agar kebijakan publik bisa dilaksanakan dengan efektif, menurut Van Horn dan Van Mater (dalam Widodo 1974) apa yang menjadi standar tujuan harus dipahami oleh para individu (*implementors*). Standar dan tujuan harus dikomunikasikan kepada para pelaksana yang bertanggung jawab atas pencapaian standar dan tujuan kebijakan tersebut. Komunikasi dalam kerangka para pelaksana kebijakan tentang apa yang menjadi standar dan tujuan harus konsisten dan seragam dari berbagai sumber informasi.

Komunikasi yang tercipta antara pengembang dengan pemerintah terjalin cukup baik, seperti percakapan yang diutarakan oleh H. Nadhif selaku Wakil Ketua DPD HIMPERRA Jawa Timur yang juga seorang pengembang perumahan di Gresik yang menyampaikan bahwa koordinasi perlu dilakukan agar tercipta persepsi yang sama dalam pengembangan perumahan di Kabupaten Gresik. Sebagai organisasi induk tempat berkumpulnya para developer, tentunya kami perlu menyamakan persepsi dengan pemerintah sebagai pengatur regulasi. Kepala dinas juga menyampaikan beberapa arahan terkait kebijakan dan aturan utama yang perlu dipegang oleh developer agar sesuai regulasi yang ada. Untuk kedepannya komunikasi dengan pemangku kebijakan seperti ini akan terus ditingkatkan agar tercipta sinergitas atas pengusaha atau pengembang dan pemerintah dalam membangun perumahan Gresik.

Dari hasil dokumentasi saya saat melakukan penelitian pada program rumah bersubsidi di Kecamatan Driyorejo ini, terlihat komunikasi dan koordinasi telah berjalan dengan baik antar stakeholder, terbukti selama proses berjalan sesuai dengan perencanaan masing-masing pemangku kepentingan. Komunikasi antara pihak Bank BTN selaku penyedia kredit pemilikan rumah (KPR) subsidi dengan PT. ALMARAYA LAND GROUP dapat dilihat dengan tersedianya layanan pemasaran secara langsung di Perumahan Griya Alma. Cara developer atau pengembang dalam menyalurkan rumah bersubsidi kepada masyarakat umum maupun MBR terkait adanya perumahan pun cukup mudah, dibuat melalui cetakan brosur yang memuat fasilitas perumahan yang ada.

Masyarakat juga bisa mengakses informasi secara langsung melalui staff yang berada di bagian pemasaran Perumahan Griya Alma. Selain itu, developer juga membagikan informasi rumah bersubsidi ini kepada MBR melalui platform media sosial yang dapat diakses secara langsung melalui website di google.

Berdasarkan hasil wawancara yang telah saya lakukan dengan Ibu Nur Lailia selaku administrasi di PT. ALMARAYA LAND GROUP tepatnya Perumahan Griya Alma, cara pengembang dalam menyampaikan informasi ke masyarakat umum dan MBR, yaitu dengan menyediakan media periklanan yang mudah diakses dimana-mana. Beberapa sarana informasi rumah bersubsidi juga dapat dilihat dalam bentuk pemasangan iklan di website yang tersedia.

Melalui pembahasan yang telah dijabarkan dapat disimpulkan komunikasi dan aktivitas antar pemangku kepentingan sudah berjalan cukup baik, hanya saja saat seseorang pertama kali berkunjung untuk menanyakan soal perumahan, baik pengembang maupun bagian pemasaran tidak menunjukkan adanya rumah bersubsidi bagi MBR, melainkan menawarkan langsung rumah dengan harga murah.

4) Karakteristik agen pelaksana

Pusat perhatian pada agen pelaksana meliputi organisasi formal dan informal yang akan terlibat dalam pengimplementasian kebijakan. Hal ini penting karena kinerja implementasi kebijakan akan sangat dipengaruhi oleh ciri yang tepat serta cocok dengan para agen pelaksananya. Kemudian berkaitan dengan konteks kebijakan yang akan dilaksanakan pada beberapa kebijakan dituntut pelaksana kebijakan yang disiplin. Pada konteks lain diperlukan agen pelaksana yang demokratis. Selain itu, cakupan atau luas wilayah menjadi pertimbangan penting dalam menentukan agen pelaksana kebijakan.

Berdasarkan hasil wawancara saya dengan Bapak Mujiono selaku seksi pembangunan Kecamatan Driyorejo, agen pelaksana disini sudah memenuhi SOP (Standard Operating Procedure) dengan mengikuti pedoman dimana keseluruhan pembangunan sudah melalui perizinan hanya saja masih belum mendapat legalitas hak milik secara keseluruhan. Untuk pelaksanaan pembangunan sendiri pihak pengembang dengan dana dari sumber daya dan juga pemangku kepentingan yang mengatur. Sejauh ini rumah bersubsidi yang telah dibangun sudah mencapai 180 unit dari pengerjaan proyek kedua dengan hasil penjualan rumah yang telah ditempati sebanyak 137 unit.

Secara teknis, berdasarkan Modul Pengelolaan Data dan Informasi Penyediaan Perumahan cara developer atau pengembang dalam melakukan pelaporan kepada Kementerian PUPR jelas melalui berbagai tahapan. Keseluruhan tahapan tersebut dilakukan melalui sistem berbasis aplikasi dan

website untuk perumahan bersubsidi yang telah disediakan oleh Kementerian PUPR. Sistem berbasis aplikasi tersebut adalah Sistem Informasi KPR Subsidi Perumahan (SiKasep), Sistem Pemantauan Konstruksi (SiPetruk), dan situs Sistem Informasi Kumpulan Pengembang (SiKumbang). Ketiga sistem aplikasi dan website perumahan ini dirancang saling terintegrasi satu dengan yang lainnya. Sistem ini juga dapat diakses dan dimanfaatkan oleh masyarakat. Berdasarkan penjelasan Arief Sabaruddin selaku Direktur Utama Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (PPDPP), SiKumbang disediakan bagi para pengembang untuk menyediakan data huniannya, sedangkan dalam hal pengawasan kualitas digunakan SiPetruk. Semua aplikasi tersebut terintegrasi dalam SiKasep. Data yang ditampilkan berdasarkan situs tersebut adalah data *realtime*, yang berarti setiap pembaruan dalam pendataan tersebut sesuai fakta lapangan yang ada. Data tersebut akan masuk secara langsung ke Kementerian PUPR yang kemudian diolah oleh Unit Pelaksana Tata Kelola TIK Unit Organisasi Kementerian PUPR melalui aplikasi e-basisdata Perumahan yang dirancang khusus untuk melakukan segala penyuntingan dan selanjutnya disimpan sebagai data pelaporan tiap pengembang yang sesuai.

Dari hasil wawancara saya dengan Ibu Nur Lailia selaku administrasi di PT. ALMARAYA LAND GROUP tepatnya Perumahan Griya Alma, informasi keseluruhan mengenai data pengembang perumahan bersubsidi yang lengkap dengan tata cara pembayaran dan fasilitas yang tersedia dapat diakses langsung melalui website SiKasep dan SiKumbang.

Dapat dilihat bahwa agen pelaksana dalam melakukan pembangunan rumah subsidi di Kecamatan Driyorejo ini cukup memperhatikan SOP dan menegakkan pelaksanaan pembangunan sesuai jangka waktu yang telah disepakati dengan pihak pemangku kepentingan. Segala bentuk pelaporan juga tersampaikan langsung ke Kementerian PUPR melalui aplikasi dan website yang telah disediakan.

5) Kondisi ekonomi, sosial dan politik

Dalam menilai kinerja implementasi kebijakan dilihat dari sejauh mana lingkungan eksternal turut mendorong keberhasilan kebijakan publik. Lingkungan ekonomi, sosial, dan politik yang tidak kondusif dapat menjadi sumber masalah dari kegagalan kinerja implementasi kebijakan.

Salah satu masalah sosial di Indonesia yang tidak mudah untuk diatasi adalah kemiskinan. Beragam upaya dan program dilakukan untuk mengatasinya tetapi masih banyak ditemui ketersediaan perumahan yang masih jauh dari kecukupan dan permukiman masyarakat kumuh yang berada hampir setiap sudut kota. Keluhan yang paling sering disampaikan mengenai

permukiman masyarakat miskin tersebut adalah ketidakmampuan dalam membangun rumah dan rendahnya kualitas daya beli masyarakat akan perumahan.

Begitu juga di Kabupaten Gresik, persoalan yang sangat jelas tampak adalah kemiskinan dan pengangguran, termasuk kurangnya ketersediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan semakin meluasnya jumlah pemukiman. Sementara itu pertumbuhan jumlah penduduk dari tahun ke tahun terus bertambah, sehingga semakin mendorong peningkatan jumlah kemiskinan dan pengangguran.

Ditambah lagi persoalan kesenjangan sosial antar masyarakat yang tidak dapat disangkal lagi karena sektor-sektor informal sehingga kemiskinan di perkotaan belum mampu dituntaskan. Realita tersebut menunjukkan ketidakmampuan masyarakat untuk mewujudkan perumahannya.

Dari hasil wawancara saya dengan Ibu Nur Lailia selaku administrasi di PT. ALMARAYA LAND GROUP tepatnya Perumahan Griya Alma dan hasil dokumentasi lapangan dapat dijabarkan sebagai berikut :

- a. Faktor jarak di wilayah ini menurut saya menjadi prioritas yang harus dipertimbangkan masyarakat kembali apabila ingin memiliki hunian disini, karena Perumahan Griya Alma ini cukup jauh jarak tempuhnya dari pusat kota, bagi penghuni yang memiliki pekerjaan di wilayah Surabaya, Sidoarjo pastinya akan banyak menghabiskan bensin dan waktu perjalanan. Apalagi dengan MBR yang memiliki penghasilan rendah, jelas sekali faktor jarak yang cukup jauh akan menjadi masalah karena akan menambah banyak biaya untuk pengeluarannya. Baginya ini merupakan pertimbangan yang terpenting untuk bisa memiliki tempat tinggal sesuai dengan kebutuhan mereka tetapi tidak menekan biaya lainnya.
- b. Faktor status lahan yang belum SHM terkadang menjadi persoalan bagi para pembeli hunian subsidi, karena menyangkut masalah kepemilikan. MBR pasti berpikir lebih untuk jangka panjangnya, tetapi tidak menutup kemungkinan mereka tetap mau membeli karena harga yang ditawarkan cukup murah.
- c. Faktor bentuk dan kualitas rumah di kalangan perumahan jelas sangat penting bagi peminat yang berkecukupan. Untuk fasilitas tipe rumah bagi MBR di Perumahan Griya Alma yang ditawarkan cukup sama dengan harga perumahan biasa di kalangan komplek tersebut. Dengan tipe 30/60, MBR sudah bisa menempati rumah layak huni tersebut. Hanya

saja mereka tidak bisa memilih bentuk dan fasilitas yang diinginkan seperti perumahan non-subsidi pada umumnya.

Selain itu, adapun dukungan politik sebagai perwujudan dari kepedulian pemerintah kepada MBR dalam memenuhi kebutuhan perumahan dan permukiman. Sambari Halim Radiano selaku Bupati Gresik menyerahkan bantuan secara simbolik didampingi Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Pemukiman Gresik, Achmad Washil kepada penerima bantuan di gedung Wahana Ekspresi Poesponegoro (WEP). Bantuan ini diperuntukkan bagi MBR dengan tujuan meningkatkan kualitas rumah yang dinilai kurang layak huni. Tahun ini, pemerintah daerah mengalokasikan anggaran melalui APBD senilai Rp 6,92 miliar kepada 419 penerima bantuan, Sebanyak 419 warga kurang mampu dan berpenghasilan rendah (MBR) di Kabupaten Gresik, Jawa Timur, mendapatkan bantuan stimulan perumahan dari Dinas Perumahan dan Kawasan Pemukiman Pemerintah Kabupaten (Pemkab) Gresik.

Dari penjelasan tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa MBR yang ingin memiliki rumah subsidi di wilayah Kecamatan Driyorejo harus mempertimbangkan kembali segala prioritas kebutuhannya. Kebutuhan perumahan dan tingginya harga lahan sekarang menjadi pertimbangan penting seseorang dalam memiliki rumah. Rumah bersubsidi menjadi pilihan alternatif bagi MBR yang ingin memiliki hunian layak dengan harga yang murah dan fasilitas yang sama. Dengan segala persoalan yang dihadapi MBR, pemerintah juga turut membantu kebutuhan perumahan agar masyarakat dapat memiliki rumah layak huni.

6) Disposisi pelaksana

Sikap para pelaksana dipengaruhi oleh pandangan terhadap suatu kebijakan dan cara melihat pengaruh kebijakan itu terhadap kepentingan-kepentingan organisasi dan kepentingan-kepentingan pribadinya. Terdapat tiga macam elemen respon yang dapat mempengaruhi kemampuan dan kemauan untuk melaksanakan suatu kebijakan, antara lain :

1. Pengetahuan, pemahaman dan pendalaman, terhadap kebijakan.
2. Arah respon para pelaksana, apakah menerima, netral, atau menolak.
3. Intensitas terhadap kebijakan.

Pada saat penelitian dilakukan, pengembang tidak menawarkan secara langsung rumah bersubsidi dibawah harga patokan pemerintah melainkan terus mengikuti patokan maksimal yang ditentukan pemerintah. Pihak pengembang dalam menawarkan unit rumah bersubsidi pun tidak ada yang menonjolkan bahwa rumah yang dibangun adalah untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), sehingga masyarakat awam pun tidak tahu

kalau terdapat rumah subsidi disana. Dalam menawarkan rumah yang dijual juga lebih kepada harga murah dan kemudahan kepemilikan tanpa mencantumkan kelompok konsumen sasaran yang sebenarnya.

PENUTUP

Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan hasil pembahasan dapat disimpulkan antara lain, sebagai berikut :

Standar dan sasaran kebijakan berdasarkan ketentuan yang ditentukan pemerintah ternyata belum dapat memenuhi target dan sasaran program rumah bersubsidi di Kecamatan Driyorejo Kabupaten Gresik. Lokasi rumah bersubsidi yang dibangun dengan pemberian fasilitas lingkungan dan perubahan bentuk bangunan menunjukkan penghuninya bukan keseluruhan dari masyarakat berpenghasilan rendah.

Kemampuan sumber daya dinilai kurang dalam memahami pelaksanaan program rumah bersubsidi, membuat informasi pelaksanaan dan pengawasan rumah bersubsidi berjalan tidak seluruhnya tepat sasaran untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Kantor perwakilan pemerintah untuk program rumah bersubsidi di Kecamatan Driyorejo Kabupaten Gresik tidak disediakan yang menyebabkan komunikasi dan pemahaman rumah bersubsidi kurang dipahami oleh para stakeholder sehingga rumah bersubsidi sering dipahami sebagai rumah murah, bukan rumah yang ditujukan untuk masyarakat berpenghasilan rendah.

Komunikasi dan aktivitas antar pemangku kepentingan sudah berjalan cukup baik, hanya saja saat seseorang pertama kali berkunjung untuk menanyakan soal perumahan, baik pengembang maupun bagian pemasaran tidak menunjukkan adanya rumah bersubsidi bagi MBR, melainkan menawarkan langsung rumah dengan harga murah.

Agen pelaksana dalam melakukan pembangunan rumah subsidi di Kecamatan Driyorejo ini cukup memperhatikan SOP dan mengejar pelaksanaan pembangunan sesuai jangka waktu yang telah disepakati dengan pihak pemangku kepentingan.

Kondisi ekonomi, sosial dan politik menjadi masalah bagi MBR yang memiliki penghasilan rendah dan pekerjaan jauh dari lokasi rumah bersubsidi tersebut, dikarenakan rumah subsidi yang dibangun di wilayah Driyorejo hanya terdapat satu. Oleh karena itu, diperlukan aturan pemerintah daerah yang dapat menentukan lokasi-lokasi untuk dibangun rumah bersubsidi agar MBR tidak kesusahan dan terlalu mengeluarkan banyak biaya untuk transportasinya.

Pengembang saat menawarkan rumah bersubsidi mengikuti patokan maksimal yang ditentukan pemerintah. Dalam menawarkan unit rumah bersubsidi tidak menonjolkan bahwa rumah yang dibangun adalah untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), sehingga masyarakat awam pun tidak tahu kalau terdapat rumah subsidi disana. Rumah yang dijual juga lebih kepada harga dan kemudahan kepemilikan tanpa mencantumkan kelompok konsumen sasaran.

Saran

Adapun saran yang dapat saya berikan bagi penelitian ini, yaitu dalam penyaluran penjualan rumah bersubsidi harus lebih selektif dan memperhatikan kebutuhan perumahan agar tersalurkan kepada MBR.

Diperlukan adanya badan pengawas yang disediakan di sekitar kawasan perumahan dalam pelaksanaan pemberian subsidi agar lebih tepat sasaran kepada MBR.

Bagi pengembang harus menonjolkan bahwa rumah bersubsidi diperuntukkan bagi MBR agar dalam penjualannya tersalurkan sesuai dengan sasaran kelompok pemilik rumah subsidi.

Pemerintah dalam menyediakan lahan untuk pembangunan perumahan bersubsidi seharusnya juga memperhatikan kemudahan masyarakat dalam menjangkau kawasan tersebut.

Dalam proses memperoleh subsidi terutama oleh bank yang bersangkutan harus lebih teliti melakukan seleksi kepada calon penerima subsidi dengan menseleksi data lebih selektif dan melakukan survei agar data yang diperoleh benar-benar sesuai dengan kondisi yang sebenarnya.

Ucapan Terima Kasih

Segala puji syukur dan terima kasih peneliti panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan rahmat-Nya yang telah melindungi dan membimbing sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan artikel yang berjudul "Implementasi Kebijakan Program Rumah Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kecamatan Driyorejo Kabupaten Gresik". Adapun dalam kesempatan ini peneliti ingin mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Ibu Dr. Suci Megawati, S.IP., M.Si. selaku Dosen Pembimbing yang sudah bersedia meluangkan waktunya untuk membantu memberikan bimbingan juga pengarahan kepada peneliti sehingga penyusunan artikel ini dapat terselesaikan dengan baik.
2. Bapak Tauran, S.Sos., M.Soc.Sc selaku Dosen Penguji yang sudah bersedia memberikan perbaikan juga penilaian kepada peneliti sehingga penyusunan artikel ini dapat terselesaikan dengan baik.
3. Bapak Badrudin Kurniawan, S.AP., M.AP selaku Dosen Penguji yang sudah bersedia memberikan perbaikan juga penilaian kepada peneliti sehingga penyusunan artikel ini dapat terselesaikan dengan baik.
4. Ibu Nur Lailia selaku administrasi Perumahan Griya Alma yang sudah memberikan informasi terkait rumah bersubsidi bagi MBR yang terdapat di Kecamatan Driyorejo Kabupaten Gresik.

5. Drs. Mujiono selaku Kepala Seksi Pembangunan Kecamatan Driyorejo yang bersedia meluangkan waktunya untuk memberi informasi tambahan terkait pembangunan perumahan subsidi yang ada di Kecamatan Driyorejo Kabupaten Gresik.
6. Ibu Tiwi selaku CS Bank BTN yang sudah memberikan informasi terkait tata cara pelaksanaan pembayaran rumah bersubsidi.
7. Abi dan Umi yang selalu mendoakan, memotivasi, memberi dorongan dan memberikan segala fasilitas agar dapat menyelesaikan artikel dengan baik.
8. Raniah adik terbaik sepanjang masa yang telah memberikan dukungan secara penuh dan semangat setiap saat agar segera menuntaskan artikel ini dengan baik.
9. Erlin, Arnella, Ningsih, Dinda, teman-teman kuliah terbaikku, kakak-kakakku yang sudah memberi semangat juga membantu setiap aku berada dalam kesulitan.
10. Suami yang telah menemani dan memberi waktunya untuk membantu mengerjakan artikel ini agar segera tuntas.

DAFTAR PUSTAKA

- Anggraini, Bintari Laras. 2021. Evaluasi Program Rehabilitasi Rumah Tidak Layak Huni (RTLH) di Kabupaten Tuban. *Jurnal Publika*, 9(2). <https://ejournal.unesa.ac.id/index.php/publika/article/view/38344>
- Arfah, Hamzah. 2018. "Tingkatkan Kesejahteraan, Pemkab Gresik Salurkan Bantuan Rumah Swadaya". <https://amp.kompas.com/properti/read/2018/07/19/154836021/tingkatkan-kesejahteraan-pemkab-gresik-salurkan-bantuan-rumah-swadaya> (Diakses pada 12 Juni 2022)
- Gilbert, Alan. 2004. Helping the poor through housing subsidies: lessons from Chile, Colombia and South Africa. *Journal International*, 28(1). <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S019739750200070X>
- Khoirunnisa, Nida. 2019. Keterlibatan Masyarakat Dalam Program Rumah Tidak Layak Huni (RTLH) di Desa Pabedilankulon Kecamatan Pabedilan Kabupaten Cirebon. *JPSI*, 4(1). <https://journal.unesa.ac.id/index.php/jpsi/article/view/4580>
- Menteri PUPR, 2016. Peraturan Menteri PUPR RI Nomor 21/PRT/M/2016, Tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah
- Menteri PUPR, 2014. Peraturan Menteri PUPR RI Nomor 20/PRT/M/2014 Pasal 2 ayat (1), Tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah
- Menteri PUPR, 2019. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 20/PRT/M/2019 pada pasal 11 Tentang Kemudahan dan Bantuan Kepemilikan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah
- Peraturan Pemerintah RI Nomor 64 Tahun 2016, Tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)
- Peraturan Daerah (PERDA) Kabupaten Gresik Nomor 12 Tahun 2019 tentang Penyediaan, Penyerahan, dan Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan serta Permukiman
- PPDPP. 2017. "Ditjen Pembiayaan Perumahan Jelaskan Mekanisme Pengendalian dan Pengawasan Kualitas Rumah Bersubsidi". <https://ppdpp.id/ditjen-pembiayaan-perumahan-jelaskan-mekanisme-pengendalian-dan-pengawasan-kualitas-rumah-bersubsidi/> (Diakses pada 12 Juni 2022)
- PPDPP. 2019. "Pengembang Perumahan Optimis Penjualan Rumah Subsidi Meningkatkan TA 2019". <https://ppdpp.id/pengembang-perumahan-optimis-penjualan-rumah-subsidi-meningkat-ta-2019/> (Diakses pada 10 November 2021)
- PPDPP. 2020. "Realisasi Penyaluran Dana FLPP Tahun 2010-2020 (Bulan Berjalan)". <https://ppdpp.id/kinerja-penyalaran-dana-flpp-2/> (Diakses pada 20 September 2021)
- Priliansyah, Zua Ario. 2021. "Kebijakan Pemerintah Dalam Pemberian Subsidi Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Studi Perumahan Mendalo Hill Kecamatan Jambi Luar Kota)". *Jurnal Pemerintahan : Ilmu Pemerintah UIN Jambi*. <http://repository.uinjambi.ac.id/6826/1/pdf%20skripsi%20zua%20ario.pdf>
- Soesilowati, Etty. 2007. "Kebijakan Perumahan dan Permukiman Bagi Masyarakat Urban". *Jurnal Ekonomi dan Manajemen*, 16(1), 105-124. Semarang : Ekonomi UNNES
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Pasal 3 ayat (1), Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
- Wahab, Solichin Abdul. 2014. Analisis Kebijakan Dari Formulasi ke Penyusunan Model-Model Implementasi Kebijakan Publik. Jakarta : Bumi Aksara.
- Website Badan Pusat Statistik Kabupaten Gresik <https://gresikkab.bps.go.id/statictable/2020/03/20/109/proyeksi-jumlah-penduduk-menurut-jenis-kelamin-kabupaten-gresik-2010-2020-proyeksi-hasil-sp2010-.html> (Diakses pada 21 September 2022)

2021)

Website Data Jumlah Penduduk yang Bekerja
Kabupaten Gresik
[http://data.gresikkab.go.id/is/dataset/jmlh-
penduduk-yg-bekerja](http://data.gresikkab.go.id/is/dataset/jmlh-penduduk-yg-bekerja) (Diakses pada 10
November 2021)

Website Informasi Geografi Kabupaten Gresik.
<https://gresikkab.go.id/info/geografi> (Diakses
pada 25 September 2021)

Website Kementerian PUPR.
[https://pu.go.id/berita/program-bantuan-rumah-
subsidi-kementerian-pupr-capaian-penyaluran-
dana-flpp-tahun-2021-tertinggi-sejak-2010](https://pu.go.id/berita/program-bantuan-rumah-subsidi-kementerian-pupr-capaian-penyaluran-dana-flpp-tahun-2021-tertinggi-sejak-2010)
(Diakses pada 11 November 2021)

Wikipedia. 2022. “Driyorejo, Gresik”.
https://id.wikipedia.org/wiki/Driyorejo,_Gresik
(Diakses pada 10 November 2021)

Witaradya, Kertya. 2010. Implementasi Kebijakan
Publik Model Van Meter Van Horn: *The Policy
Implementation Process*.
[https://kertyawitaradya.wordpress.com/2010/04/1
3/implementasi-kebijakan-publik-model-van-
meter-van-horn-the-policy-implementation-
process/](https://kertyawitaradya.wordpress.com/2010/04/13/implementasi-kebijakan-publik-model-van-meter-van-horn-the-policy-implementation-process/) (Diakses pada 11 April 2022)