

Pengendalian Kepemilikan RSH Subsidi di Kelurahan Meteseh Kota Semarang

Dea Desita Siswanti¹

Diterima : 17 April 2013

Disetujui : 13 Mei 2013

ABSTRACT

The Gerakan Nasional Pembangunan Sejuta Rumah (GN-PSR – a national program to provide a million housing) implemented by the government to provide housing for low income households has met several problems. One of the arising problems is that the subsidy for living-ready homes (Rumah Siap Huni – RSH) has often missed its target, such problem is observable in Puri Dinar Elok and Puri Dinar Asri in Meteseh Sub-district, Semarang City. This study attempted to formulate an ownership control mechanism for the subsidized housing in the study area so that it can meet its target more accurately using quantitative methods through interviews, questionnaires, institutional surveys and reviews of literature. Analysis on the subsidized housing in the study area showed that nearly 30% of the units were not owned by the target group, 9% of the units legally owned are not inhabited, and 6% were turned into investment commodities. This study suggested an anticipative control mechanism in the form of prerequisites that must be fulfilled by prospective buyers, and a residence control mechanism to ensure that the houses bought are in fact being used as a residence by the buyer.

Key words: control, ownership, subsidized housing

ABSTRAK

Program Gerakan Nasional Pembangunan Sejuta Rumah (GN-PSR) yang dilaksanakan pemerintah untuk menyediakan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) menemui beberapa permasalahan. Salah satu permasalahan yang muncul adalah subsidi pemilikan Rumah Siap Huni (RSH) yang belum tepat sasaran, masalah tersebut dapat diamati di perumahan Puri Dinar Elok dan Puri Dinar Asri Kelurahan Meteseh Kota Semarang. Studi ini berusaha merumuskan mekanisme pengendalian kepemilikan rumah bersubsidi di lokasi studi agar tepat sasaran menggunakan metode kuantitatif melalui wawancara, kuesioner, survey institusional, dan kajian literatur. Analisis terhadap rumah bersubsidi di lokasi kajian menunjukkan bahwa hampir 30% unit tidak dimiliki oleh kelompok sasaran, 9% unit berstatus hak milik namun tidak dihuni, dan 6% dijadikan barang investasi. Penelitian ini mengusulkan suatu mekanisme pengendalian antisipatif berupa persyaratan yang harus dipenuhi calon pembeli dan mekanisme pengendalian penghunian untuk memastikan bahwa rumah yang dibeli benar-benar digunakan sebagai tempat tinggal oleh pembelinya.

Kata Kunci: pengendalian, kepemilikan, rumah subsidi

¹ Mahasiswa Magister Pembangunan Wilayah dan Kota, Universitas Diponegoro
Kontak Penulis: desita_dea@yahoo.com

PENDAHULUAN

Rumah pada hakikatnya menjadi suatu hal yang sangat penting bagi manusia. Dalam UU dikatakan bahwa setiap orang berhak mendapatkan tempat tinggal yang layak. Indonesia sebagai negara berkembang sedang menghadapi permasalahan dalam pemenuhan kebutuhan rumah yang layak huni bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Sekitar 8 juta rumah tangga di Indonesia dikatakan belum menempati rumah layak huni (Majalah Inforum Edisi 3, 2010:12). Pemerintah telah menggalakkan program gerakan nasional pembangunan sejuta rumah (GN-PSR) yang merupakan program penyediaan rumah bersubsidi dalam bentuk pembangunan rumah sederhana sehat (RSH) dan rumah susun. Keberadaan program ini diharapkan dapat menstimulasi MBR untuk memiliki rumah layak huni. Dalam mewujudkan program GN-PSR ini kemudian diikuti dengan kemudahan dalam sistem pembiayaan perumahan bagi MBR. MBR diberi kemudahan pembiayaan dengan adanya pinjaman berupa dana FLPP. Kebijakan FLPP yang berasal dari kemenpera ini bertujuan agar terus tersedianya dana murah jangka panjang untuk membangun perumahan rakyat (kompasiana.com, 2010).

Sebagai realisasi program GN-PSR, maka telah dibangun perumahan yang menyediakan RSH bersubsidi bagi MBR di berbagai daerah di Indonesia. Jawa Tengah sebagai daerah yang terdata memiliki angka backlog tertinggi ketiga di Indonesia yaitu sebesar 365.827 rumah, memerlukan peningkatan penyediaan rumah untuk mengurangi angka backlog (BLUPPP Kemenpera, 2011). Salah satu upaya penyediaan rumah dilakukan di Semarang. Jumlah RSH yang sudah terbangun di Semarang sebanyak 1895 rumah (REI, 2009). RSH bersubsidi di Semarang sudah mulai terbangun dari tahun 2005 dan masih berlanjut sampai sekarang melihat masih banyak masyarakat khususnya MBR yang belum memiliki rumah. Kebijakan pemerintah untuk menyediakan RSH bersubsidi yang seharusnya bermanfaat bagi MBR dan bisa mengurangi angka backlog, justru kurang berdampak positif dalam memenuhi kebutuhan MBR atas rumah layak huni. Fenomena yang terjadi saat ini adalah semakin meluasnya daerah-daerah permukiman yang terlihat kumuh. MBR yang seharusnya bisa memiliki RSH bersubsidi justru lebih memilih menyewa atau bahkan membeli rumah yang tidak layak huni.

Selain itu, kepemilikan RSH selalu mudah dijangkau oleh masyarakat berpenghasilan menengah ke atas, bahkan dengan persyaratan kepemilikan RSH bersubsidi yang mudah dipenuhi oleh masyarakat mampu akan memberikan peluang besar bagi masyarakat mampu untuk memiliki rumah lebih dari satu. Tanpa adanya pengawasan maupun pengendalian, maka kepemilikan RSH bersubsidi yang seharusnya diperuntukkan bagi MBR dapat menjadi tidak tepat sasaran. Dalam pelaksanaan pengendalian kepemilikan RSH bersubsidi ini mengandalkan 3 stakeholder yaitu pemerintah, developer, dan masyarakat. Pemerintah sebagai pemrakarsa program RSH bersubsidi seharusnya berkoordinasi dengan developer yang membangun perumahan agar dapat merealisasikan tujuan program RSH bersubsidi yang tepat sasaran. Pengendalian kemudian dimaksudkan dengan tindakan yang perlu dilakukan untuk mencegah kemungkinan yang tidak sesuai dengan tujuan dari program RSH bersubsidi bagi MBR.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif. Pendekatan penelitian kuantitatif menggunakan beberapa elemen/ variabel agar dapat ditemukan kesimpulan untuk menjawab penelitian. Dalam penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian kuantitatif dikarenakan kondisi sasaran kepemilikan bergantung dari pengukuran variabel terhadap penghuni perumahan yang menjadi objek penelitian. Temuan fenomena permasalahan di lapangan,

masih sangat memerlukan banyak pembuktian/ verifikasi yang berdasarkan pada data faktual. Beberapa variabel penelitian yang berupa karakteristik penghuni, status kepemilikan, proses pembelian RSH, dan sistem pelaksanaan pengelolaan RSH oleh developer menjadi ukuran yang menentukan apakah selama ini program subsidi rumah sederhana yang diberlakukan sudah sesuai dengan aturan yang seharusnya atau belum. Sampling yang digunakan dalam penelitian ini hanya bersifat sebagai justifikasi/ verifikasi dari hasil wawancara dengan narasumber utama dan survei institusional. Dengan objek penelitian yaitu penghuni perumahan Puri Dinar Asri dan Puri Dinar Elok Semarang, maka tujuan utama dari pelaksanaan teknik sampling ini adalah untuk mengetahui proses kepemilikan RSH dan karakteristik penghuni RSH. Penelitian ini mengutamakan pengambilan sampel dengan tujuan tertentu, sehingga sampel yang digunakan adalah *purposive sampling*. Pengambilan jumlah sampel di Perumahan Puri Dinar Asri dan Puri Dinar Elok Semarang, dengan menggunakan perhitungan rumus Slovin dan tingkat signifikansi 10%.

KAJIAN LITERATUR PENGENDALIAN KEPEMILIKAN RSH

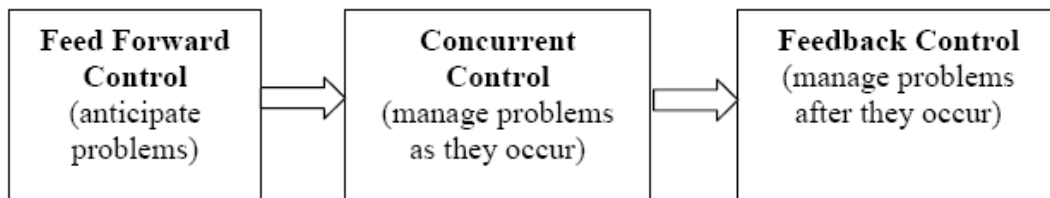
Rumah bukan merupakan sarana fisik saja, tetapi di dalamnya ada proses bermukim yang mempengaruhi rumah dan lingkungan sekitarnya. Dalam UU No.1 Tahun 2011, rumah didefinisikan sebagai bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Menurut UU No.1 Tahun 2011, perumahan didefinisikan sebagai kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Berdasarkan pengertian tersebut, maka perumahan mencerminkan hubungan/rantai lingkungan sosial bermasyarakat. Menurut Permenpera No.10 Tahun 2012, rumah sederhana adalah rumah umum yang dibangun di atas tanah dengan luas kavling antara 60 m² sampai dengan 200 m² dengan luas lantai bangunan paling sedikit 36 m² dengan harga jual sesuai ketentuan pemerintah. Rumah sederhana disediakan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan persyaratan penyediaan akses ke pusat pelayanan dan tempat kerja. Karakteristik penghuni perumahan dapat diidentifikasi dari usia, ras, status perkawinan, pendapatan, status pekerjaan, jenis kelamin, dan pendidikan (Manturuk, Lindbald, dan Quercia, 2012).

Karakteristik sosial ekonomi masyarakat dibedakan berdasarkan tingkat pendapatan. Menurut Peraturan Menteri 03/PERMEN/M/2007 menyatakan bahwa batasan penghasilan dari sasaran kelompok masyarakat yang menerima subsidi perumahan yaitu masyarakat yang berpenghasilan kurang dari Rp. 2.500.000,-. Ketentuan tersebut mendefinisikan bahwa masyarakat berpenghasilan rendah adalah masyarakat yang berpenghasilan kurang dari Rp. 2.500.000,-. Menurut peraturan menteri terbaru no.27 tahun 2012, maka MBR adalah masyarakat yang memiliki penghasilan tetap maupun tidak tetap paling banyak Rp. 3.500.000,00 per bulan.

Pengendalian perumahan dan kawasan permukiman menurut UU No. 1 Tahun 2011 dan Permen No.10 Tahun 2012 merupakan tahapan yang terdiri atas perencanaan, pembangunan, dan pengembangan. Pengendalian perumahan pada tahap perencanaan yang dimaksud adalah berupa kesesuaian kondisi pelaksanaan pembangunan perumahan dengan dokumen perencanaan. Pengendalian perumahan pada tahap pembangunan yaitu meliputi perizinan, penertiban, dan penataan. Pengendalian perumahan pada tahap pengembangan ditujukan bagi setiap orang yang mengajukan izin pengembangan atau perluasan perumahan dan kawasan permukiman di perkotaan maupun pedesaan.

Menurut Soejamto, pengendalian adalah tindakan/proses untuk mengukur kinerja dan memastikan bahwa tindakan yang dilakukan berhasil mencapai tujuan yang telah ditentukan. Terdapat 3 jenis pengendalian yaitu:

1. Pengendalian *feed forward* (pendahuluan) didesain untuk mengantisipasi masalah yang mungkin muncul dan mengambil tindakan pencegahan. Pengendalian ini memastikan bahwa tujuan dan sumber daya yang tepat telah disediakan sebelum pekerjaan dimulai.
2. Pengendalian *concurrent* berfokus pada apa yang terjadi selama proses kerja berlangsung. Pengendalian ini memonitor kegiatan yang sedang berlangsung. Jika terjadi kesalahan maka diperbaiki pada saat kegiatan itu berlangsung.
3. Pengendalian *feedback* (umpan balik) dilakukan setelah kegiatan selesai. Pengendalian berfungsi memberikan umpan balik yang dapat digunakan untuk membuat rencana masa depan yang lebih baik.



Sumber: Soejamto, 2009

GAMBAR 1
BAGAN JENIS PENGENDALIAN

Ketepatan sasaran diukur dengan menilai ketepatan subsidi KPR-RSH dengan kelompok sasaran yang telah ditetapkan dalam Permenpera No.03/PERMEN/M/2007. 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 perumahan dan memiliki keterbatasan akses permodalan di lembaga keuangan formal publik atau swasta (Permenpera No.03/PERMEN/M/2007). Kelompok sasaran yang memenuhi syarat mendapatkan subsidi yaitu memiliki persyaratan berikut:

1. Belum pernah memiliki rumah/ hunian.
2. Belum pernah menerima subsidi perumahan.
3. Memiliki NPWP
4. Tergolong MBR dan mempunyai penghasilan dari tempat bekerja/ usaha yang didasarkan atas gaji pokok atau pendapatan pokok per bulan, yang terbagi dalam 3 (tiga) kelompok sasaran, sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 03/PERMEN/M/2007 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR Bersubsidi.

Ketepatan sasaran dapat dilihat dari data karakteristik pemilik rumah dengan melihat kecocokan pada ketentuan kelompok sasaran masyarakat berpenghasilan rendah, sebagai berikut (Permenpera No.03/PERMEN/M/2007):

TABEL I
KELOMPOK SASARAN SUBSIDI KPR RSH

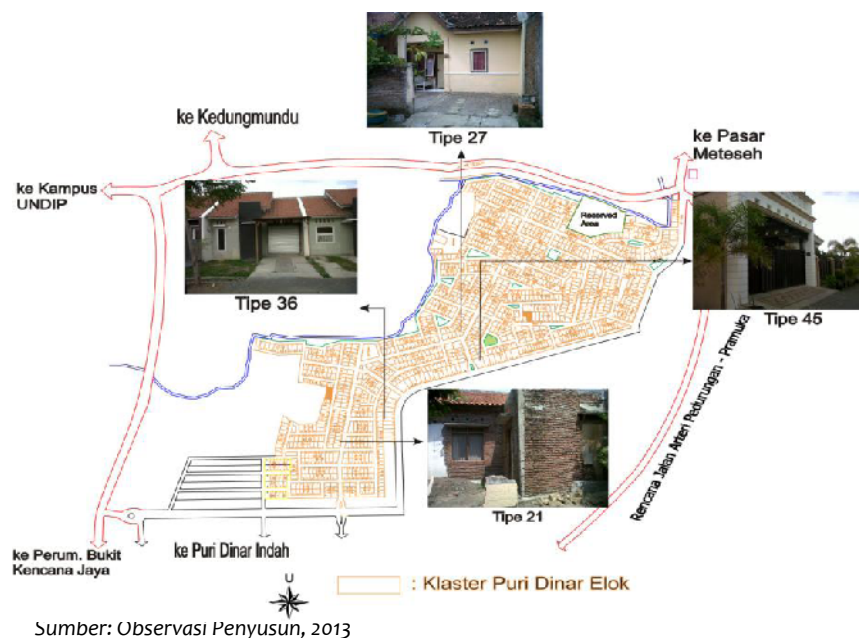
Kelompok Sasaran	Batasan Penghasilan (RP/Bulan)
I	1.700.000 ≤ penghasilan ≤ 2.500.000
II	1.000.000 ≤ penghasilan < 1.700.000
III	penghasilan < 1.000.000

Sumber: Permenpera No.03/PERMEN/M/2007

GAMBARAN UMUM

Penyediaan rumah subsidi/rumah murah merupakan salah satu program yang dicanangkan pemerintah untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah dalam menjangkau rumah yang layak huni. Pemerintah telah menetapkan pola pengadaan perumahan 1:3:6, yang artinya setiap pembangunan 1 unit rumah mewah harus juga dibangun 3 unit rumah sederhana dan 6 unit rumah sangat sederhana. Sesuai dengan kebijakan pemerintah Kota Semarang yang menetapkan wilayah Kecamatan Tembalang termasuk di dalamnya Kelurahan Meteseh sebagai salah satu pusat kawasan permukiman penduduk kota Semarang (RDTRK Semarang 2000-2010), maka beberapa developer membangun perumahan di Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang Semarang. Adapun beberapa perumahan yang berada di Kelurahan Meteseh yaitu Perumahan Puri Dinar Mas, Perumahan Bukit Kencana Jaya, Perumahan Bukit Emerald Jaya dll. Sebagian besar perumahan-perumahan di Kelurahan Meteseh merupakan perumahan yang menyediakan rumah tipe standar yaitu tipe 36 dan tipe 45.

Perumahan Puri Dinar Mas pada awalnya merupakan perumahan yang disahkan oleh pemerintah sebagai perumahan RSH bersubsidi, hanya saja mulai tahun 2008 dibangun beberapa kapling rumah untuk komersil. Hampir 95% rumah di Puri Dinar Mas merupakan RSH dengan sistem subsidi KPR. Pada tahun 2008 mulai ada perbedaan pengelolaan perumahan Puri Dinar Mas. Developer PT.Ajisaka mengembangkan klaster perumahan Puri Dinar Elok dan Puri Dinar Asri, sedangkan PT. Asri Sejati mulai membangun dan mengembangkan klaster perumahan Puri Dinar Indah. Puri Dinar Indah merupakan perumahan yang menyediakan rumah tipe 36 dan 45, tetapi bukan merupakan rumah dengan subsidi KPR. Pada maret 2008, klaster Puri Dinar Elok ditetapkan sebagai klaster rumah pensiunan YKPP dan ada MOU dengan Kemenpera. Klaster perumahan Puri Dinar Elok merupakan klaster perumahan pertama yang dibangun di dalam kawasan perumahan Puri Dinar Mas. Jumlah rumah yang telah dibangun di klaster perumahan ini dari tahun 2005 sampai sekarang sudah mencapai 923 rumah. Berikut ini gambar rumah terbangun di klaster perumahan Puri Dinar Elok.



GAMBAR 2
TIBE RUMAH DI PURI DINAR ELOK

Meningkatnya kebutuhan rumah, mendesak pembangunan klaster Puri Dinar Asri. Sebanyak 90 unit rumah untuk purnawirawan dibangun di klaster Puri Dinar Asri pada Februari 2008. Saat ini klaster Puri Dinar Elok telah terbangun lebih dari 900 rumah dan klaster Puri Dinar Asri telah terbangun kurang lebih 375 rumah. Tidak hanya diperuntukkan bagi kalangan profesi PNS melainkan klaster Puri Dinar Elok dan Puri Dinar Asri juga dihuni oleh swasta. Klaster perumahan Puri Dinar Asri merupakan klaster perumahan yang mulai dibangun oleh developer PT. Ajisaka pada awal tahun 2008. Klaster perumahan ini merupakan klaster yang masih terus dikembangkan hingga saat ini. Beberapa tipe rumah telah dibangun pada klaster Perumahan Puri Dinar Asri yaitu rumah tipe 29, tipe 30, tipe 36, tipe 45, dan tipe 70. Hampir sekitar 5% rumah di klaster perumahan ini merupakan rumah untuk komersil, sedangkan sisanya merupakan rumah dengan sistem subsidi KPR. Berikut ini gambar rumah terbangun di klaster Perumahan Puri Dinar Asri.



Sumber: Observasi Penyusun, 2013

GAMBAR 3
TIPE RUMAH DI PURI DINAR ASRI

Klaster perumahan Puri Dinar Asri yang baru dibangun pada tahun 2008 memang belum menyediakan RSH subsidi sebanyak di klaster perumahan Puri Dinar Elok. Sebagian besar penghuni di klaster perumahan Puri Dinar Asri merupakan pekerja di bidang swasta yang memanfaatkan bantuan jamsostek untuk membeli RSH di klaster perumahan Puri Dinar Asri. PT. Ajisaka dalam hal ini menggunakan Permenpera No. 3 Tahun 2007 dalam melaksanakan penyediaan RSH bersubsidi dengan sistem KPR. Sistem subsidi KPR merupakan sistem subsidi yang diberlakukan sampai tahun 2010, sedangkan sistem subsidi KPR yang baru yaitu FLPP mulai diberlakukan tahun 2012. Berdasarkan peraturan baru yaitu Permenpera No.27 Tahun 2012, Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) adalah dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan kepada MBR yang pengelolaannya dilaksanakan oleh Kementerian Perumahan Rakyat. Sementara itu, pembangunan dan penyediaan RSH bersubsidi di Perumahan Puri Dinar Elok dan Puri Dinar Asri telah mengalami pergantian sesuai dengan kebijakan pemerintah. Pembangunan dan penyediaan RSH bersubsidi di Puri Dinar Elok dengan menggunakan sistem subsidi KPR, sedangkan di Puri Dinar Asri menggunakan sistem subsidi KPR non FLPP sampai pertengahan tahun 2012 dan FLPP mulai pertengahan tahun 2012 sampai saat ini.

ANALISIS PENGENDALIAN KEPEMILIKAN RSH SUBSIDI DI PERUMAHAN PURI DINAR ELOK DAN PURI DINAR ASRI KELURAHAN METESEH SEMARANG

Pra kepemilikan RSH subsidi merupakan kondisi penghuni RSH di Perumahan Puri Dinar Elok dan Puri Dinar Asri pada saat sebelum menjalani proses pengajuan atas kepemilikan RSH yang disepakati antara calon penghuni RSH dan pihak developer. Pra kepemilikan RSH yang menjadi tinjauan dalam analisis ini yaitu: kepemilikan sertifikat hak milik RSH, kepemilikan rumah lebih dari satu, cara pembayaran kepemilikan RSH, kondisi status keluarga calon penghuni RSH, kondisi perolehan RSH subsidi, dan proses prosedur kepemilikan RSH subsidi dengan pihak developer dan bank penyalur subsidi kpr RSH.

Pasca kepemilikan RSH subsidi merupakan status kepemilikan dan karakteristik penghuni RSH di Perumahan Puri Dinar Elok dan Puri Dinar Asri pada saat ini. Status kepemilikan menjadi indikator dalam analisis pasca kepemilikan untuk mengetahui apakah RSH subsidi benar-benar menjadi hunian/tempat tinggal bagi MBR yang memiliki RSH. Sementara itu karakteristik penghuni RSH dilakukan untuk mengetahui apakah selama ini dan pada kondisi sekarang pemilik RSH subsidi sudah tepat sasaran sesuai dengan kategori kelompok sasaran RSH subsidi yang diatur dalam permenpera No.3 Tahun 2007.

Analisis Kepemilikan Sertifikat Hak Milik RSH

RSH yang bukan hak milik sendiri bisa jadi tidak tepat sasaran, karena yang menempati/menghuni RSH bukanlah orang yang memiliki RSH tersebut. Persentase penghuni RSH yang tinggal di rumah yang kepemilikannya bukan milik sendiri di perumahan Puri Dinar Elok dan Puri Dinar Asri adalah 30%. RSH yang berstatus bukan milik penghuninya saat ini sebagian besar merupakan RSH atas nama orang tua/saudara penghuni RSH yang bersangkutan. Alasan dari penghuni RSH saat ini yang bukan merupakan pemilik rumah merupakan anggota keluarga yang belum memiliki rumah dan belum mampu membeli rumah, sehingga keluarga lain tersebut menempati rumah yang sudah dibeli oleh orang tua/saudaranya. Alasan lain menempati rumah bukan hak milik adalah daripada rumah menjadi kosong/ tidak dihuni, sehingga lebih baik dihuni oleh keluarga dekat.

Analisis Kepemilikan Rumah Lebih Dari Satu

Kepemilikan rumah lebih dari satu yang ditinjau dalam analisis ini yaitu kondisi dimana pemilik RSH ternyata sudah memiliki rumah/hunian lain sebelum membeli RSH di Puri Dinar Elok dan atau Puri Dinar Asri. Persentase frekuensi responden dalam kondisi baru memiliki rumah pertama kali adalah 72%. Sebaliknya 28% frekuensi responden dalam kondisi telah memiliki rumah sebelum membeli RSH di Puri Dinar Elok dan atau Puri Dinar Asri. Kondisi ini menjelaskan bahwa ada indikasi sasaran kepemilikan RSH subsidi di Puri Dinar Elok dan Puri Dinar Asri yang tidak tepat sasaran. Kebijakan pemerintah belum dapat mencegah ketidaktepatan sasaran RSH subsidi.

Analisis Cara Pembayaran Kepemilikan RSH

Dari data hasil kuesioner, sebanyak 17% responden membayar rumah dengan tunai, sementara itu 78% responden membayar dengan menggunakan bantuan subsidi KPR RSH, dan 5% sisanya membayar dengan kredit pinjaman bank. Sebanyak 17% responden yang membayar secara tunai ini merupakan pemilik RSH yang berprofesi sebagai PNS, pensiunan ABRI, wiraswasta, pegawai bank, dan buruh. Responden yang mengaku membayar secara tunai ini mengatakan bahwa mereka mampu membayar tunai harga RSH yang telah dikurangi dengan sisa bantuan subsidi pemerintah.

Analisis Status Keluarga Pemilik RSH

Sebanyak 87% responden pemilik RSH sudah berkeluarga pada saat membeli RSH. Sementara itu sebanyak 11% responden pemilik RSH berstatus belum menikah pada saat membeli RSH. Hal ini berpengaruh pada tingkat kebutuhan rumah, fungsi rumah, dan kesediaan rumah. Opini dari sumber informan developer mengatakan bahwa belum ada kebijakan yang mengatur persyaratan telah menikah sebelum memiliki rumah, dalam hal ini faktor status keluarga perlu dipertimbangkan sebagai acuan pengendalian kepemilikan RSH subsidi, sehingga rumah hanya boleh dimiliki oleh orang yang sudah berkeluarga.

Analisis Status Perolehan RSH subsidi

Status perolehan subsidi adalah kondisi dimana calon pembeli RSH memperoleh bantuan subsidi untuk meringankan biaya kredit angsuran pembelian RSH. Dari data kuesioner tersebut ditemukan kejanggalan data bahwa sebanyak 55% responden pemilik RSH mengaku tidak mendapatkan subsidi. Walaupun dalam cara pembayaran/pelunasan rumah dengan tunai diketahui telah dikurangi dengan bantuan dana subsidi, sehingga dapat disimpulkan bahwa para responden tidak mengetahui benar mengenai adanya program RSH subsidi yang diaplikasikan oleh developer setempat.

Analisis Prosedur Kepemilikan RSH Subsidi dengan Pihak Developer dan Bank Penyalur Subsidi KPR RSH

Berdasarkan penelusuran informasi dari PT.Ajisaka selaku developer Perumahan Puri Dinar Elok dan Puri Dinar Asri mengatakan bahwa para pembeli rumah di perumahannya merasa tidak keberatan dengan menjalankan prosedur KPR RSH subsidi, karena sebagian besar pemilik RSH subsidi merupakan kelompok sasaran subsidi (MBR berpenghasilan tetap). Keuntungan MBR berpenghasilan tetap dalam mengakses dan menjalani prosedur KPR RSH subsidi sangat besar karena MBR berpenghasilan tetap memiliki NPWP dan SPT yang merupakan syarat utama dalam pengurusan KPR RSH subsidi. Hampir 95% frekuensi responden mengatakan bahwa program RSH subsidi ini sangat menguntungkan dan mudah dilaksanakan. Prosedur KPR RSH subsidi mudah dijalani oleh MBR berpenghasilan tetap, akan tetapi prosedur ini tidak pernah dapat dijalani oleh MBR berpenghasilan tidak tetap, sehingga MBR berpenghasilan tidak tetap belum dapat menjangkau kepemilikan RSH subsidi. Beberapa bentuk pelaksanaan prosedur pengajuan KPR RSH subsidi yang telah dilalui responden penelitian telah menyebabkan indikasi kepemilikan RSH subsidi yang tidak tepat sasaran seperti:

1. Pada dasarnya developer terkait telah memasarkan penyediaan RSH subsidi hanya kepada beberapa kelompok masyarakat yang berprofesi sebagai TNI/Polri dan para wiraswasta.
2. Developer terkait memasarkan penyediaan RSH subsidi tanpa menjelaskan program penyediaan subsidi RSH, hal ini terjadi karena developer terfokus pada target penjualan rumah yang diharapkan cepat habis terjual.
3. Ketentuan untuk memiliki RSH subsidi memberatkan MBR berpenghasilan tidak tetap dan menguntungkan MBR berpenghasilan tetap serta masyarakat bukan MBR yang bisa membeli RSH subsidi dengan tunai. Ketentuan utama yang memberatkan yaitu calon pembeli harus memiliki NPWP dan SPT.
4. Kelengkapan administrasi dan wawancara dengan bank menjadi hambatan bagi MBR berpenghasilan tidak tetap untuk dapat mengakses kepemilikan RSH subsidi.
5. Adanya ketentuan untuk membayar *booking fee* dan uang muka sebesar 40% cukup memberatkan beberapa pemilik RSH.

Analisis Karakteristik Penghuni RSH Subsidi

Data hasil kuesioner menunjukkan bahwa 70% frekuensi responden berprofesi sebagai PNS maupun anggota TNI/POLRI yang termasuk ke dalam kelompok sasaran subsidi RSH. Kemudian

sebesar 30% frekuensi responden berprofesi sebagai pekerja dan ibu rumah tangga yang tidak termasuk dalam kelompok sasaran subsidi RSH. Persentase angka tertinggi untuk responden yang bukan kelompok sasaran subsidi berada di klaster Puri Dinar Asri. Responden yang merupakan para pensiunan ini mendapatkan bantuan subsidi dari badan/ lembaga tempat bekerja, sehingga para pensiunan ini tidak mendapatkan subsidi dari pemerintah. Sementara itu sebagian besar pemilik RSH bukan kelompok subsidi yang berada di klaster Puri Dinar Asri dan berprofesi sebagai karyawan perusahaan lokal maupun perusahaan asing, sehingga jelas bahwa karyawan perusahaan bukan termasuk kelompok subsidi KPR RSH dari pemerintah, karena mereka menggunakan dana jamsostek untuk membeli RSH.

Dari analisis pasca kepemilikan RSH kategori karakteristik penghasilan diketahui bahwa persentase angka tertinggi untuk responden yang berpenghasilan yang tidak termasuk kelompok sasaran subsidi berada di klaster Puri Dinar Asri. Dari data hasil kuesioner diketahui bahwa 53% frekuensi pemilik RSH subsidi berpenghasilan rata-rata antara Rp 1.701.000 – Rp 2.500.000. Sementara itu 24% frekuensi pemilik RSH subsidi berpenghasilan antara Rp 2.501.000-Rp 4.500.000. Karakteristik pekerjaan dan penghasilan menjadi persyaratan utama yang diatur dan tertulis dalam kebijakan pemerintah, dimana sasaran subsidi KPR RSH yang seharusnya merupakan MBR berpenghasilan tetap atau tidak tetap dengan penghasilan kurang dari Rp 2.500.000.

Analisis Status Kepemilikan

Status kepemilikan yang ditinjau dalam analisis pasca kepemilikan RSH subsidi yaitu gambaran persen frekuensi rumah dihuni dan tidak dihuni secara keseluruhan di klaster perumahan Puri Dinar Elok dan Puri Dinar Asri, serta kondisi bangunan RSH. Data developer menunjukkan bahwa frekuensi rumah dihuni sebesar 81%, frekuensi rumah dijual sebesar 4%, frekuensi rumah disewakan sebesar 6%, dan frekuensi rumah tidak dihuni sebesar 9%. Keberadaan RSH yang disewakan, dijual, dan tidak dihuni menggambarkan bahwa kepemilikan RSH tidak tepat sasaran. Sementara itu, para pemilik RSH yang tidak menghuni rumahnya kemudian menjual, menyewakan, dan bahkan membiarkan rumah dalam kondisi rusak dan tidak terawat maka bisa dikatakan bahwa pemilik RSH yang tidak menghuni tersebut hanya menjadi rumah sebagai aset komersial bukan sebagai hunian yang dibutuhkan. Hampir 6% rumah tidak dihuni berada di klaster Puri Dinar Asri. Hal ini dikarenakan mayoritas pemilik RSH subsidi di Puri Dinar Asri merupakan pekerja swasta yang menjadikan rumahnya sebagai investasi sehingga tidak dihuni. Data hasil kuesioner menunjukkan bahwa ada 91% rumah telah direnovasi dan 9% rumah tidak direnovasi. Hal ini menyatakan bahwa sebagian besar pemilik RSH kurang puas terhadap bangunan RSH standar yang telah dibangun, sehingga dilakukan renovasi. Dari data kuesioner di atas menjelaskan bahwa 91% frekuensi responden merenovasi rumahnya dikarenakan desain rumah tidak sesuai, keinginan memperbesar luas bangunan rumah, renovasi dari awal, kualitas bangunan yang rendah, dan konstruksi bangunan yang jelek/tidak kuat. Sebagian besar alasan pemilik rumah merenovasi rumah dikarenakan desain rumah awal tidak sesuai.

Analisis Kondisi Sarana Prasarana Perumahan

Hasil data kuesioner menunjukkan bahwa 54% frekuensi penghuni RSH subsidi di Puri Dinar Elok dan Puri Dinar Asri mengatakan bahwa kondisi sarana dan prasarana perumahan di Puri Dinar Elok dan Puri Dinar Asri kurang memadai. Sebagian besar responden mengatakan bahwa fasilitas umum sangat kurang memadai di Puri Dinar Elok dan Puri Dinar Asri. Dari data penjelasan persepsi kondisi sarana prasarana perumahan maka diketahui bahwa 22 frekuensi penghuni RSH subsidi merasa keberadaan fasilitas umum di Puri Dinar Elok dan Puri Dinar Asri sangat kurang.

Analisis Sasaran Kepemilikan RSH Subsidi di Kelurahan Meteseh

Berdasarkan permen No.3 Tahun 2007 diatur bahwa seharusnya calon pemilik RSH subsidi merupakan MBR yang belum memiliki rumah/ hunian. Dengan kondisi 30% frekuensi sertifikat RSH bukan atas nama sendiri dan 28% frekuensi responden mengaku telah memiliki rumah selain RSH tersebut, maka hal ini menyatakan bahwa ada indikasi sasaran kepemilikan RSH subsidi yang tidak tepat sasaran di Kelurahan Meteseh. Berasal dari definisi RSH subsidi yang tepat sasaran kemudian dikategorikan menjadi tiga kelompok penilaian untuk melihat tepat tidaknya penyediaan RSH subsidi, maka sasaran kepemilikan RSH subsidi di Puri Dinar Elok dan Puri Dinar Asri kurang tepat sasaran.

Analisis Pengendalian Kepemilikan RSH Subsidi

Pengendalian kepemilikan RSH subsidi di Kelurahan Meteseh dibedakan menjadi dua macam yaitu pengendalian antisipasi (*feed forward control*) dan pengendalian terhadap kondisi penghunian yang tidak tepat (*feedback control*). Pengendalian antisipatif ini berfungsi untuk memastikan bahwa calon pemilik RSH subsidi merupakan MBR yang belum memiliki rumah, sehingga di lain sisi perlu pengendalian kondisi penghunian yang tidak tepat untuk memastikan agar RSH subsidi dijadikan tempat tinggal oleh pemiliknya. hampir 28% responden mengatakan bahwa data diri berupa penghasilan maupun pernyataan belum memiliki hunian, masih bisa dimanipulasi.

Hal ini menjadi fakta yang melatarbelakangi perlunya pengendalian antisipatif yang mengendalikan persyaratan calon pemilik RSH subsidi dengan adanya penggunaan bukti persyaratan yang jelas. Bukti persyaratan jelas yaitu dengan pernyataan yang diketahui oleh atasan serta kelurahan setempat. Hampir 28% responden mengatakan bahwa dengan adanya pernyataan bahwa rumah akan ditempati sendiri tidak sepenuhnya dapat mengendalikan penghunian rumah oleh pihak lain maupun rumah yang memang sengaja tidak dihuni. Fakta ini melatarbelakangi perlunya pengendalian penghunian, yang mana rumah yang jelas tidak dihuni ataupun dihuni oleh pihak lain mencapai 1 tahun, akan diberikan surat peringatan dari pemerintah dan apabila surat peringatan tersebut diacuhkan, maka berdasarkan UU No.1 Tahun 2011 pemerintah berwenang mengambil alih kepemilikan.

KESIMPULAN

Secara garis besar, temuan studi menunjukkan bahwa sasaran kepemilikan RSH subsidi di klaster Puri Dinar Elok dan Puri Dinar Asri di Kelurahan Meteseh Semarang dikategorikan kurang tepat sasaran. Hal ini dikarenakan hampir 30% pemilik RSH subsidi tidak termasuk kelompok sasaran subsidi. Dari temuan 30% pemilik RSH yang tidak termasuk kelompok sasaran subsidi, 6% RSH subsidi yang dimiliki oleh swasta tidak dihuni dikarenakan dijadikan barang investasi. Permasalahan ini muncul karena aturan kebijakan pemerintah yang tidak diterapkan dengan benar oleh developer, sehingga memungkinkan sasaran kepemilikan yang kurang tepat sasaran. Oleh karena itu, diperlukan pengendalian antisipatif (*feed forward control*) dan pengendalian terhadap kondisi penghunian yang tidak tepat (*feedback control*) untuk melengkapi dan memudahkan penyediaan RSH subsidi.

DAFTAR PUSTAKA

- BLUPPP Kemenpera. 2011. Operasionalisasi Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan. Kemenpera.
- Budiharjo, Eko. 1992. *Sejumlah Masalah Pemukiman Kota*. Bandung: Alumni Bandung.
- Creswell, John W. 2010. *Research Design: Pendekatan Kualitatif, Kuantitatif, dan Mixed*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Manturuk, Kim; Mark Lindblad and Roberto Quercia. 2012. "Neighborhoods : A Longitudinal Analysis Homeownership and Civic Engagement in Low-Income Urban". *Urban Affairs Review* 2012 48: 731.
- Margalit, Avital. 2010. "The Value of Home Ownership". *Theoretical Inquiries in Law*. Vol. 7:389.
- Soejamto. 2009. Jenis Pengendalian. Available at: <http://staff.uny.ac.id/>. Diakses pada tanggal 10 Januari 2013.
- Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 03/Permen/M/2007 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR Bersubsidi.
- Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 27 Tahun 2012 tentang Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Dengan Dukungan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.