



**IMPLEMENTASI PROGRAM SEJUTA RUMAH MELALUI
FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN**
(Studi pada PT. Bank Tabungan Negara KCP Banyuwangi)

TESIS

Untuk Memenuhi Pesaratan
Memperoleh Gelar Magister



Oleh :

ARIF RAMADHAN
146030102111007

**PROGRAM MAGISTER ILMU ADMINISTRASI PUBLIK
MINAT KEBIJAKAN PUBLIK**

**UNIVERSITAS BRAWIJAYA
FAKULTAS ILMU ADMINISTRASI
M A L A N G**

2017



**IMPLEMENTASI PROGRAM SEJUTA RUMAH MELALUI
FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN**
(Studi pada PT. Bank Tabungan Negara KCP Banyuwangi)

TESIS

Untuk Memenuhi Pesaratan
Memperoleh Gelar Magister



Oleh :

ARIF RAMADHAN
146030102111007

**PROGRAM MAGISTER ILMU ADMINISTRASI PUBLIK
MINAT KEBIJAKAN PUBLIK**

**UNIVERSITAS BRAWIJAYA
FAKULTAS ILMU ADMINISTRASI
M A L A N G**

2017

TESIS
IMPLEMENTASI PROGRAM SEJUTA RUMAH MELALUI FASILITAS
LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN
(Studi pada PT. Bank Tabungan Negara KCP Banyuwangi)

Oleh:

ARIF RAMADHAN

Telah dipertahankan di depan penguji
pada tanggal 30 Januari 2017
dinyatakan telah memenuhi syarat

Menyetujui
Komisi Pembimbing,

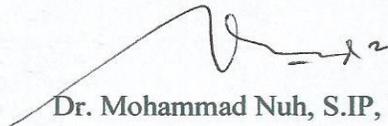
Ketua



Dr. Mardiyono, MPA

NIP: 19520523 197903 1 001

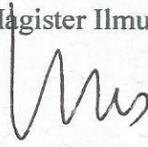
Anggota



Dr. Mohammad Nuh, S.IP, M.Si

NIP: 19710828 200604 1 001

Ketua Program Magister Ilmu Administrasi Publik



Dr. Irwan Noor, MA

NIP: 19611024 198601 1 002

Mengetahui,

Dekan Fakultas Ilmu Administrasi
Universitas Brawijaya



Prof. Dr. Bambang Supriyono, MS

NIP: 19610905 198601 1 002

**JUDUL TESIS:**

Implementasi Program Sejuta Rumah Melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (Studi Pada PT. Bank Tabungan Negara KCP Banyuwangi)

Nama Mahasiswa : Arif Ramadhan
 NIM : 146030102111007
 Program Studi : Magister Ilmu Administrasi Publik
 Minat : Kebijakan Publik

Komisi Pembimbing

Ketua : Dr. Mardiyono, MPA
 Anggota : Dr. Mohammad Nuh, S.IP, M.Si

Tim Dosen Penguji

Dosen Penguji 1 : Prof. Dr. Abdul Hakim, M.Si
 Dosen Penguji 2 : Dr. Abdullah Said, M.Si

Tanggal Ujian : 30 Januari 2017
 SK Penguji : 1209/UN10.F03.11.21/AK/2017



**IMPLEMENTASI PROGRAM SEJUTA RUMAH MELALUI
FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN**
(Studi pada PT. Bank Tabungan Negara KCP Banyuwangi)

TESIS

Untuk Memenuhi Pesyaratan
Memperoleh Gelar Magister



Oleh :

ARIF RAMADHAN
146030102111007

**PROGRAM MAGISTER ILMU ADMINISTRASI PUBLIK
MINAT KEBIJAKAN PUBLIK**

**UNIVERSITAS BRAWIJAYA
FAKULTAS ILMU ADMINISTRASI
M A L A N G**

2017

**JUDUL TESIS:**

Implementasi Program Sejuta Rumah Melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan
Perumahan (Studi Pada PT. Bank Tabungan Negara KCP Banyuwangi)

Nama Mahasiswa : Arif Ramadhan

NIM : 146030102111007

Program Studi : Magister Ilmu Administrasi Publik

Minat : Kebijakan Publik

Komisi Pembimbing

Ketua : Dr. Mardiyono, MPA

Anggota : Dr. Mohammad Nuh, S.IP, M.Si

Tim Dosen Penguji

Dosen Penguji 1 : Prof. Dr. Abdul Hakim, M.Si

Dosen Penguji 2 : Dr. Abdullah Said, M.Si

Tanggal Ujian : 30 Januari 2017

SK Penguji Nomor : 1209/UN10.F03.11.21/AK/2017



PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Saya menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa sepanjang pengetahuan saya, di dalam Naskah Tesis ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata di dalam Naskah Tesis ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur jiplakan, saya bersedia Tesis ini digugurkan dan gelar akademik yang saya peroleh (MAGISTER) dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (UU No. 20 Tahun 2003, pasal 25 ayat 2 dan pasal 70).

Malang, Februari 2017



Arif Ramadhan

146030102111007



MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“Kuburlah dirimu di tanah kerendahan karena sesuatu yang tumbuh tanpa dikubur (ditanam) hasilnya kurang sempurna”

(Ibnu Atha'illah al Iskandary)

Karya ini ku persembahkan untuk orang-orang tersayang

Kedua orang tua dan mertua

Ayahanda RP. Ach. Fatawi dan Ibunda Endah Budiningsih

Ayahanda Hari Sukanto Adi dan Ibunda Yuli Hastuti

Terima kasih atas limpahan kasih sayang dan doa yang terus mengalir tiada henti..

Special for

Istriku Ima Fitriani dan Ananda Amira Nisrina Kamila

Yang selalu memberikan dukungan dan doa yang tulus, kalian menjadi penyemangat dan selalu menemani hari-hariku..



UCAPAN TERIMA KASIH

Alhamdulillah, puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT karena atas limpahan rahmat dan karunia-Nya sehingga tesis ini dapat terselesaikan. Tak lupa pula penulis mengirimkan salam dan shalawat kepada Nabi Besar Muhammad SAW yang telah membawa umat Islam ke jalan yang diridhoi Allah SWT.

Tesis yang berjudul **“Implementasi Program Sejuta Rumah Melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan”** merupakan salah satu syarat untuk mencapai gelar magister. Terwujudnya tesis ini tidak lepas dari partisipasi dan bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis ingin menyampaikan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada :

1. Prof. Dr. Ir. Mohammad Bisri, MS selaku rektor Universitas Brawijaya;
2. Prof. Dr. Bambang Supriyono selaku dekan Fakultas Ilmu Administrasi, Dr Irwan Noor, MA selaku KPS Magister Ilmu Administrasi Publik beserta seluruh staf akademik yang telah memberikan pelayanan yang terbaik untuk menunjang kelancaran studi;
3. Dr. Mardiyono, MPA dan Dr. Mohammad Nuh, S.IP, M.Si selaku dosen pembimbing yang telah meluangkan waktu untuk memberikan masukan, bimbingan, dan motivasi yang membangun kepada penulis hingga tesis ini terselesaikan dengan baik;
4. Staf pengajar dan pegawai Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya atas segala ilmu, masukan dan bantuan yang telah diberikan kepada penulis;
5. Kepada orangtuaku ayahanda RP.H. Ach. Fatawi dan ibunda Hj. Endah Budiningsih dan mertuaku ayahanda Hari Sukanto Adi dan Ibunda Yuli Hastuti, yang sangat saya cintai dan hormati yang tak henti-hentinya memberikan dukungan, doa, nasehat, dan motivasi sehingga penulis tetap kuat dan bersemangat dalam menyelesaikan studi.
6. Istri dan putriku, Ima Fitriani dan Amira Nisrina Kamila yang selalu menjadi penyemangat dalam hidupku.



RIWAYAT HIDUP

Arif Ramadhan, lahir di Sumenep pada tanggal 24 Mei 1986, anak kelima dari Bapak RP. Ach. Fatawi dan Ibu Endah Budiningsih. Penulis menempuh pendidikan SD sampai SMA di sekolah negeri di Sumenep, sebuah kabupaten di ujung timur Pulau Madura. Selanjutnya menempuh studi S1 pada tahun 2004 di Universitas Brawijaya jurusan Administrasi Publik. Tahun 2014 penulis melanjutkan studi S2 di Magister Ilmu Administrasi Publik, Universitas Brawijaya.

Malang, Februari 2017

Penulis

Arif Ramadhan

RINGKASAN

Arif Ramadhan. Magister Ilmu Administrasi Publik Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya. 2017. Implementasi Program Sejuta Rumah Melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (Studi pada PT. Bank Tabungan Negara KCP Banyuwangi). Dosen Pembimbing: Mardiyono dan Mohammad Nuh

Permasalahan utama kekurangan persediaan perumahan paling dirasakan oleh masyarakat berpenghasilan rendah. Pasar perumahan tidak mampu menyediakan harga yang terjangkau bagi mereka. Masalah ketidakterjangkauan perumahan ini berkaitan dengan tingkat pendapatan, penyediaan dan biaya lahan, biaya konstruksi, dan harga rumah. Dalam hal inilah pentingnya sebuah mekanisme atau suatu program pembiayaan perumahan yang dapat terjangkau oleh mereka. Sebagai upaya pemerintah untuk dapat menyediakan rumah yang layak bagi masyarakat, Pemerintah melalui Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat mencanangkan Program Sejuta Rumah. Program ini diterapkan oleh pemerintah dalam penyelesaian *backlog* perumahan nasional. Mengenai konsep pembiayaan Program Sejuta Rumah, pemerintah memberikan kemudahan kepada masyarakat dengan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). FLPP merupakan pemberian pinjaman kepada lembaga keuangan bank dengan tingkat suku bunga sangat lunak yaitu ditetapkan satu digit sepanjang masa pinjaman (*fixed rate*). FLPP memberikan uang muka sebesar satu persen dan suku bunga pinjaman sebesar lima persen. Jangka waktu pinjaman diberikan hingga jangka waktu 20 tahun.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mendeskripsikan, menganalisis dan menginterpretasikan: 1) proses implementasi Program Sejuta Rumah bagi MBR melalui skema pembiayaan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP); 2) kinerja Program Sejuta Rumah melalui pembiayaan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) bagi kepemilikan rumah masyarakat.

Penelitian ini membahas tentang: 1) Implementasi Program Sejuta Rumah melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) di Kabupaten Banyuwangi. Program ini bertujuan memberikan pembiayaan rumah yang terjangkau bagi masyarakat. Kelompok sasaran dari program ini adalah masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Penelitian menggunakan model implementasi Edward III untuk menganalisis implementasi dari Program Sejuta Rumah di Kabupaten Banyuwangi; 2) kinerja Program Sejuta Rumah melalui pembiayaan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) bagi kepemilikan rumah masyarakat. Analisis kinerja menggunakan teori Van Meter dan Van Horn. Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Hasil penelitian diketahui bahwa implementasi Program Sejuta Rumah secara umum sudah dilaksanakan dengan baik. Kendala ada pada aspek sumber daya dan komunikasi yaitu kurangnya petugas yang melayani dan cakupan sosialisasi masih di sekitar perkotaan.

Keyword: Implementasi Kebijakan, FLPP, Program Sejuta Rumah

SUMMARY

Arif Ramadhan. Master of Public Administration Faculty of Administrative Science. 2017. Million Houses Programme Implementation Through Housing Finance Liquidity Facility (Study at PT. Bank BTN KCP Banyuwangi). Supervisor: Mardiyono and Mohammad Nuh

The main problem of shortage of housing supply most keenly felt by low-income people. The housing market is not able to provide prices that reach out to them. Housing inaccessibility problem is related to income levels, supply and land costs, construction costs, and house prices. In this the importance of a mechanism or a housing finance program that can be reached by them. As the government's efforts to be able to provide a decent home for the community, the Government through the Ministry of Public Works and Public Housing launched the Million Houses Programme. The program is implemented by the government in the completion of the national housing backlog. Regarding the financing concept Million Houses Programme, the government provides convenience to the public by the Housing Financing Liquidity Facility (FLPP). FLPP is the provision of bank loans to financial institutions with interest rates very soft which is assigned a single digit throughout the life of the loan (fixed rate), FLPP provide a down payment of one per cent and the lending rate by five percent. The loan period is given up to a period of 20 years.

The purpose of this study is to describe, analyze and interpret: 1) The Million Houses Programme implementation process for the low-income people through financing schemes Housing Finance Liquidity Facility (FLPP); 2) the performance of Million Houses Programme through finance Housing Finance Liquidity Facility (FLPP) for home ownership society.

This study discusses: 1) The Million Houses Programme Implementation through the Housing Finance Liquidity Facility (FLPP) in Banyuwangi. This program aims to provide financing affordable housing for the community. The target group of the program are low-income communities. Research using Edward III implementation model to analyze the implementation of the Million Houses Programme in Banyuwangi; 2) the performance of Million Houses Programme through finance Housing Finance Liquidity Facility (FLPP) for home ownership society. The performance analysis using the theory of Van Meter and Van Horn. This study uses qualitative research with descriptive approach. The survey results revealed that the implementation of the Million Houses Programme in general has been implemented properly. No constraints on resources and communication aspects, namely the lack of a serving officer and scope of awareness is still around urban areas.

Keyword: Policy Implementation, FLPP, Million Houses Programme



KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur kehadirat Allah SWT, Shalawat dan salam dihaturkan kepada junjungan kita Nabi Besar Muhammad SAW, atas limpahan rahmat dan hidayah-Nya penulis dapat menyelesaikan dan menyajikan tulisan tesis yang berjudul: Implementasi Program Sejuta Rumah Melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan.

Sangat disadari bahwa dengan kekurangan dan keterbatasan yang dimiliki penulis, walaupun sudah berusaha dengan segala kemampuan yang dimiliki, tetapi masih dirasakan banyak kekurangan, oleh karena itu penulis mengharapkan saran yang membangun agar tulisan ini bermanfaat bagi yang membutuhkan

Malang, Februari 2017

Arif Ramadhan

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
IDENTITAS PENGUJI	iii
PERNYATAAN ORISINALITAS	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vi
UCAPAN TERIMA KASIH	vii
RIWAYAT HIDUP	ix
RINGKASAN	x
SUMMARY	xi
KATA PENGANTAR	xii
DAFTAR ISI	xiii
DAFTAR GAMBAR	xvi
DAFTAR TABEL	xvii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	10
1.3. Tujuan Penelitian	10
1.4. Manfaat Penelitian	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	12
2.1. Penelitian Terdahulu	12
2.2. Konsep Kebijakan Publik	27
2.2.1. Kebijakan Publik	27
2.2.2. Implementasi Kebijakan Publik	31
2.2.3. Model-model Implementasi Kebijakan Publik	34
2.2.3.1. Model Van Meter dan Van Horn	34
2.2.3.2. Model Edward III	37
2.2.4. Tahap-tahap Proses Implementasi Kebijakan Publik	41
2.3. Kebijakan Perumahan di Indonesia	43
BAB III ANALISIS SOCIAL SETTING	48
3.1. Bank Tabungan Negara	48
3.1.1. Sejarah Bank Tabungan Negara	48
3.1.2. Visi dan Misi Bank BTN	50
3.1.3. Kegiatan Usaha dan Produk	51
3.1.4. Gambaran Umum Bank BTN KCP Banyuwangi	53
3.2. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat	60
3.2.1. Sejarah Singkat Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat	60
3.2.2. Kedudukan, Tugas Pokok dan Fungsi	60
3.2.3. Struktur Organisasi	62



DAFTAR GAMBAR

Halaman

Gambar 2.1.	Aktor Implementasi Kebijakan	33
Gambar 2.2.	Model Van Meter dan Van Horn	35
Gambar 2.3.	Model Implementasi Edward III	38
Gambar 3.1.	Struktur Organisasi Bank BTN KCP Banyuwangi	54
Gambar 3.2.	Dasar Pelaksanaan KPR Sejahtera FLPP	84
Gambar 3.3.	Persyaratan Dokumen Calon Debitur KPR Sejahtera	89
Gambar 4.1.	Model Analisis Data (<i>Interactive Model</i>)	103
Gambar 5.1.	Skema Proses Pencairan Dana FLPP	112
Gambar 5.2.	Pameran Perumahan di Banyuwangi	115
Gambar 5.3.	Plat Program KPR Sejahtera Tapak	117
Gambar 5.4.	Papan Pemberitahuan KPR FLPP	119
Gambar 5.5.	Persentase Realisasi Perumahan Subsidi	123
Gambar 5.6.	Hubungan 3 Pihak	130
Gambar 5.7.	Perumahan Villa Bukit Mas	132
Gambar 5.8.	Pelayanan Kredit di BTN Banyuwangi	136
Gambar 5.9.	Promosi Rumah Subsidi di Banyuwangi	146
Gambar 5.10	Brosur Program Sejuta Rumah	147



DAFTAR TABEL

Halaman

Tabel 2.1.	Matriks Hasil Penelitian Terdahulu	24
Tabel 2.2.	Proses Kebijakan Publik	30
Tabel 2.3.	Sejarah Kebijakan Perumahan di Indonesia	46
Tabel 5.1.	Pengembang Program Sejuta Rumah di Banyuwangi	131
Tabel 5.2.	Data Realisasi Program Sejuta Rumah di BTN Banyuwangi	137
Tabel 5.3.	Realisasi Penyaluran Dana FLPP 2016	142



DAFTAR GAMBAR

Halaman

Gambar 2.1.	Aktor Implementasi Kebijakan	33
Gambar 2.2.	Model Van Meter dan Van Horn	34
Gambar 2.3.	Model Implementasi Edward III	40
Gambar 3.1.	Dasar Pelaksanaan KPR Sejahtera FLPP	77
Gambar 3.2.	Persyaratan Dokumen Calon Debitur KPR Sejahtera	81
Gambar 4.1.	Model Analisis Data (<i>Interactive Model</i>)	93
Gambar 5.1.	Struktur Organisasi Bank BTN KCP Banyuwangi	97
Gambar 5.2.	Skema Proses Pencairan Dana FLPP	110
Gambar 5.3.	Pameran Perumahan di Banyuwangi	111
Gambar 5.4.	Persentase Realisasi Perumahan Subsidi	115
Gambar 5.5.	Hubungan 3 Pihak	120
Gambar 5.6.	Perumahan Villa Bukit Mas	122
Gambar 5.7.	Pelayanan Kredit di BTN Banyuwangi	125
Gambar 5.8.	Plat Program KPR Sejahtera Tapak	136
Gambar 5.9.	Papan Pemberitahuan KPR FLPP	138
Gambar 5.10.	Promosi Rumah Subsidi di Banyuwangi	140
Gambar 5.11.	Brosur Program Sejuta Rumah	141



DAFTAR TABEL

Halaman

Tabel 2.1.	Matriks Hasil Penelitian Terdahulu	24
Tabel 2.2.	Proses Kebijakan Publik	29
Tabel 2.3.	Sejarah Kebijakan Perumahan di Indonesia	44
Tabel 3.1.	Jenis Layanan Bank BTN	51
Tabel 5.1.	Pengembang Program Sejuta Rumah di Banyuwangi	121
Tabel 5.2.	Data Realisasi Program Sejuta Rumah di BTN Banyuwangi	126
Tabel 5.3.	Realisasi Penyaluran Dana FLPP 2016	131



BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Perumahan dan permukiman merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang mempunyai peran yang strategis dalam peningkatan kualitas sumber daya manusia. Hal ini dikarenakan hunian merupakan pusat pendidikan keluarga, persemaian budaya serta pengejawantahan jati diri. Dalam UUD 1945 pasal 28 huruf H, dinyatakan bahwa setiap orang berhak bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan yang baik dan sehat.

Permasalahan perumahan dan permukiman tidak dapat dipandang sebagai permasalahan fungsional dan fisik semata, tetapi lebih kompleks lagi sebagai permasalahan yang berkaitan dengan dimensi kehidupan bermasyarakat yang meliputi aspek sosial, ekonomi, budaya, teknologi, ekologi maupun politik.

Penyediaan hunian yang layak bagi warga negara menjadi pekerjaan rumah negara termasuk Indonesia. Apalagi dengan meningkatnya jumlah penduduk tentunya bertambah pula kebutuhan untuk tempat tinggal. *Backlog* atau defisit rumah sebesar 13,5 juta unit rumah (BPS dalam Kemempupera, 2015), sementara pengembang hanya mampu membangun 400.000 unit per tahun.

Kebutuhan rumah setiap tahun sekitar 800.000 unit. Sedangkan kemampuan pengembang hanya mampu 400.000 unit. Pemerintah sebagai pembuat dan pelaksana kebijakan publik harus membuat suatu terobosan agar suatu saat nanti semua masyarakat memiliki rumah. Target utamanya adalah



masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Untuk itu perlu ada intervensi dari pemerintah.²

Permasalahan utama kekurangan persediaan perumahan paling dirasakan oleh masyarakat berpenghasilan rendah. Pasar perumahan tidak mampu menyediakan harga yang terjangkau bagi mereka. Masalah ketidakterjangkauan perumahan ini berkaitan dengan tingkat pendapatan, penyediaan dan biaya lahan, biaya konstruksi, dan harga rumah. Dalam hal inilah pentingnya sebuah mekanisme atau suatu program pembiayaan perumahan yang dapat terjangkau oleh mereka.

UNESCAP (2008) mengungkapkan beberapa alasan pentingnya pembiayaan perumahan, yaitu:

1. Perumahan merupakan kebutuhan dasar dan hak manusia. Perumahan menyediakan naungan bagi masyarakat untuk hidup dan ruang untuk menjalankan berbagai aktifitas dalam hidupnya.
2. Perumahan itu mahal. Di beberapa negara sebuah rumah yang layak dapat berharga sepuluh kali lipat pendapatan rumah tangga dalam setahun. Bahkan dalam kondisi yang paling baik, harga rumah dapat mencapai tiga kali pendapatan tahunan sebuah rumah tangga.
3. Wajar melakukan pinjaman untuk membeli rumah. Sebuah rumah tangga dapat memilih untuk menabung uang dan membeli rumah di masa depan atau secara bertahap menyimpan material untuk membangun.



4. Berbagai upaya telah banyak dilakukan namun demikian masih belum dapat memenuhi kebutuhan dari kaum miskin yang tidak memiliki pendapatan tetap.

Tujuan pokok pembangunan perumahan dan permukiman adalah tersedianya rumah yang tidak hanya terjangkau tetapi juga layak oleh masyarakat khususnya Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Adisasmita (2015:71) menyatakan bahwa strategi kebijakan dalam pembangunan permukiman dan perumahan yang dilakukan adalah:

- a. Pengembangan institusi pembiayaan primer dan sekunder dalam pembangunan perumahan dan permukiman
- b. Pengembangan sistem penyediaan pembangunan dan perbaikan hunian yang layak
- c. Mengembangkan sistem subsidi hunian bagi masyarakat miskin.
- d. Meningkatkan kemampuan pengelolaan pelayanan prasarana dan sarana permukiman di kawasan perkotaan dan perdesaan
- e. Mengendalikan pemanfaatan sumber daya alam dan lingkungan pedesaan agar supaya tidak berlebihan.

Berbagai persoalan publik membutuhkan penanganan melalui kebijakan yang disusun atas rumusan masalah yang tepat. Sebagai salah satu sektor publik, sektor perumahan rakyat juga membutuhkan perumusan masalah yang tepat.

Sektor perumahan berkenaan dengan hajat hidup orang banyak dan berkenaan pula dengan keselamatan negara dalam hal ini ketahanan nasional. Ketahanan



nasional dibentuk dalam lingkup terkecil yaitu keluarga dimana rumahlah tempat pendidikan dan kepribadian ditempa.

Peran pemerintah dalam sektor perumahan pertama kali dikembangkan adalah untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi pegawai negeri sipil termasuk TNI dan Polri dengan konsep Bapertarum. Namun peran pemerintah tentunya bukan sebatas itu. Sektor perumahan juga menjadi prioritas pemerintah yaitu memberi fasilitas dan kemudahan untuk memenuhi kebutuhan akan hunian yang layak dan terjangkau bagi seluruh masyarakat. Inilah tantangan yang dihadapi pemerintah dan menjadi dasar pertimbangan dalam merumuskan kebijakan publik.

Berbagai kajian dari kebijakan perumahan telah menunjukkan kompleksnya masalah perumahan. Masalahnya adalah, penyediaan perumahan merupakan proses sekaligus produk yang ditentukan oleh berbagai kebijakan publik yang multi sektoral. Seperti, pertanahan, pembiayaan, infrastruktur, perindustrian dan perdagangan, perizinan, industri konstruksi, lingkungan dan kesehatan dan pemerintah daerah.

Penyebab tidak berkembangnya pasar perumahan khususnya bagi MBR ada pada dua sisi yang berbeda yaitu pada sisi permintaan (*demand side*) dan sisi penyediaan (*supply side*). Beberapa kendala pada sisi permintaan (*demand side*) adalah:

- 1) Rendahnya kemampuan mengangsur MBR, karena rendahnya tingkat pendapatan mereka.
- 2) Tingginya tingkat resiko kredit macet, sebagai akibat pekerjaan MBR yang sebagian besar dari sektor informal.



12 Januari 2011 Lembaga Negara Tahun 2011 No. 7, Tambahan Lembaran Negara No. 5188, sebagai pengganti dari Undang Undang Nomor 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman. Undang-undang ini membawa harapan baru, terutama bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

Dalam UU ini ada beberapa butir penting. Pertama, adanya pengakuan bahwa Negara bertanggung jawab atas penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang pembinaannya dilaksanakan oleh pemerintah (pasal 5).

Pembinaan itu tetap mengacu pada kewenangan otonomi daerah. Kedua, Pemerintah dalam hal pembinaan mempunyai tugas merumuskan dan menetapkan kebijakan dan strategi nasional di bidang perumahan dan kawasan permukiman, memfasilitasi penyediaan perumahan dan permukiman bagi masyarakat, terutama bagi MBR (pasal 13 butir a dan g). Ketiga, tentang pentingnya sistem pembiayaan perumahan yaitu Pemerintah dan/atau pemerintah daerah harus melakukan upaya pengembangan sistem pembiayaan untuk penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman (pasal 121).

Salah satu hal khusus yang diatur dalam undang-undang ini adalah keberpihakan negara terhadap masyarakat berpenghasilan rendah. Dalam kaitan ini, Pemerintah dan/atau pemerintah daerah wajib memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan memberikan kemudahan pembangunan dan perolehan rumah melalui program perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap dan berkelanjutan. Kemudahan pembangunan dan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah itu, dengan memberikan



kemudahan, berupa pembiayaan, pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum, keringanan biaya perizinan, bantuan stimulan, dan insentif fiskal.

Penekanan pada aspek pembiayaan perumahan di dalam UU No. 01 tahun 2011 merupakan suatu kemajuan untuk mewujudkan perumahan yang layak dan terjangkau. Salah satu harapan masyarakat adalah adanya kemudahan bantuan skema pembiayaan perumahan dalam hal mendapatkan akses kredit/pembiayaan, keterjangkauan pengembalian kredit yang dikaitkan dengan skema pembiayaan melalui keringanan dalam uang muka, suku bunga dan jangka waktu kredit berlangsung.

Sebagai upaya pemerintah untuk dapat menyediakan rumah yang layak bagi masyarakat, Pemerintah melalui Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat mencanangkan Program Sejuta Rumah. Program ini diterapkan oleh pemerintah dalam penyelesaian *backlog* perumahan nasional.

Mengenai konsep pembiayaan Program Sejuta Rumah, pemerintah memberikan kemudahan kepada masyarakat dengan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Kredit Pemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (KPR/FLPP). FLPP merupakan pemberian pinjaman kepada lembaga keuangan bank dengan tingkat suku bunga sangat lunak yaitu ditetapkan satu digit sepanjang masa pinjaman (*fixed rate*). FLPP memberikan uang muka sebesar satu persen dan suku bunga pinjaman sebesar lima persen. Jangka waktu pinjaman diberikan hingga jangka waktu 20 tahun.

Konsep FLPP pada Program Sejuta Rumah ini berbeda dengan sebelumnya dimana dulu masyarakat membayar uang muka sebesar 5-10 persen



dengan suku bunga 7,2 persen. Dan jangka waktu cicilan hanya 15 tahun. Dengan Program Sejuta Rumah diharapkan masyarakat terutama masyarakat berpenghasilan rendah lebih mudah untuk mendapat dan mencicil rumah.

Sebagai landasan pelaksanaan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan, pemerintah menerbitkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20 Tahun 2015 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20/PRT/M/2014 Tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Dalam Rangka Perolehan Rumah Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21 Tahun 2014 tentang Petunjuk Pelaksanaan Fasilitas likuiditas Pembiayaan Perumahan dalam Rangka perolehan Rumah Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

Kedua Peraturan menteri ini adalah dasar pelaksanaan dari program FLPP untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Di dalamnya diatur tentang:

1. Lingkup FLPP
2. Pendanaan FLPP
3. Kelompok sasaran dan mekanisme KPR FLPP
4. Persyaratan bank pelaksana
5. Pengendalian dan pengawasan program.



Pemerintah perlu menerapkan langkah kongkrit dengan mengajak *stakeholder* untuk mendukung Program Sejuta Rumah. *Stakeholder* ini terdiri dari banyak pihak, antara lain *developer* atau pengembang, Perum Perumnas, perbankan sebagai penyalur pembiayaan dan lembaga pengawas.

Sinergi antar lembaga/instansi yang ada baik Kementerian terkait dan BUMN dapat segera dilakukan dengan pengembangan fungsi dan kapasitas kelembagaan. Termasuk dalam hal ini Badan Usaha Milik Negara yang selama ini mendapat tugas utama untuk mendukung pengembangan perumahan dan permukiman di Indonesia, seperti Bank Tabungan Negara (BTN).

Sebagai bank yang berpengalaman pada pembiayaan perumahan, BTN diarahkan untuk memberikan pelayanan yang lebih baik dalam pembiayaan perumahan, khususnya masyarakat berpenghasilan rendah dengan upaya memfokuskan kembali kegiatan BTN *para core* bisnisnya yaitu pelayanan kredit pembiayaan perumahan layak huni bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan pembiayaan kredit konstruksi bagi pengembang perumahan.

Penelitian ini mengambil lokasi di Kabupaten Banyuwangi. Kabupaten Banyuwangi merupakan salah satu lokasi sebaran pembangunan sejuta rumah.

Berdasarkan pemaparan latar belakang, maka dalam penelitian ini akan membahas tentang hal-hal yang berkaitan dengan Program Sejuta Rumah melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan dan disusun dalam tesis yang berjudul: **Implementasi Program Sejuta Rumah Melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (Studi pada PT Bank Tabungan Negara KCP Banyuwangi).**



1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, adapun permasalahan dalam tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah proses implementasi Program Sejuta Rumah bagi MBR melalui skema pembiayaan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)?
2. Bagaimanakah kinerja Program Sejuta Rumah melalui pembiayaan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) bagi kepemilikan rumah masyarakat?

1.3. Tujuan Penelitian

Tujuan yang diharapkan dalam penulisan tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Mendeskripsikan, menganalisis dan menginterpretasikan proses implementasi Program Sejuta Rumah bagi MBR melalui skema pembiayaan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).
2. Mendeskripsikan, menganalisis dan menginterpretasikan kinerja Program Sejuta Rumah melalui pembiayaan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) bagi kepemilikan rumah masyarakat.



1.4. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian dari tesis ini memiliki manfaat secara teoritis dan praktis. Kegunaan teoritis mengandung pengertian bahwa penelitian ini bermanfaat di ranah akademisi implementasi kebijakan publik pada bidang pembiayaan perumahan dan kawasan permukiman yang masih kurang diminati di Indonesia. Sedangkan kegunaan praktis meliputi kegunaan dalam implementasi kebijakan publik dan memberi masukan dan sumbangan pemikiran bagi para *stakeholder* perumahan antara lain: pemerintah, *developer* atau pengembang, perbankan sebagai penyalur, masyarakat sebagai *user* dalam pelaksanaan Program Sejuta Rumah untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Penelitian Terdahulu

Pada bab ini penulis menyajikan pokok bahasan teoritis yang memiliki kesesuaian topik dengan judul penelitian tentang implementasi kebijakan perumahan yang diawali dengan beberapa uraian penelitian terdahulu menyangkut implementasi kebijakan khususnya implementasi kebijakan perumahan. Beberapa deskripsi penelitian terdahulu dapat dirangkum dalam bentuk kesimpulan sebagai berikut:

1. Ita Kurniasih (2012) yang berjudul Tinjauan Yuridis Sekuritisasi Aset Terhadap Kredit Pemilikan Rumah Sejahtera Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan membahas mengenai Program Subsidi Rumah FLPP dari aspek hukum atas proses sekuritisasi aset Kredit Pemilikan Rumah Sejahtera (KPR Sejahtera) yang mendapatkan fasilitas dukungan dari pemerintah. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian normatif yang mengacu pada norma-norma hukum yang terdapat pada peraturan perundang-undangan yang bersifat penelitian deskriptif dan dengan menggunakan pendekatan konseptual yang merujuk pada peraturan perundangan dan pendapat ahli hukum. Hasil penelitian ini menyimpulkan terdapat kendala dalam proses penjualan aset secara *true sale* yang merupakan inti dari proses sekuritisasi aset. Dalam penjualan aset secara *true sale*, salah satu persyaratannya bahwa aset yang dijual



tersebut –KPR Sejahtera- merupakan aset yang bebas serta dapat dialihkan dan dipindahtangankan tanpa adanya hambatan seperti larangan dari peraturan perundangan yang berlaku. Di penelitian tersebut dijelaskan bahwa UU No 17 tahun 2003 tentang Keuangan Negara merupakan hambatan dalam penjualan KPR Sejahtera secara *true sale*.

Fungsi dan Peran penelitian ini bagi penulis ialah memberikan pandangan dan mengetahui perbedaan konsep FLPP pada masa penelitian terdahulu dengan penelitian Program Sejuta Rumah bagi MBR ini.

2. Endang Sri Purwanti (2012) dengan penelitian thesis yang berjudul Evaluasi Kebijakan Publik tentang Penyediaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Studi Kasus: Kota Depok). Penelitian ini membahas tentang kebijakan publik Pemerintah Kota Depok terhadap penyediaan perumahan yang layak bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Keterbatasan lahan merupakan suatu permasalahan tersendiri bagi pembangunan perumahan dan permukiman di perkotaan. Penelitian ini difokuskan pada aspek kebijakan Pemkot Depok terkait dengan keberpihakan pada MBR khususnya penyediaan rumah yang layak bagi MBR. Data dan informasi diperoleh melalui pengumpulan data sekunder yang berupa kebijakan-kebijakan yang berhubungan dengan perumahan. Dari analisis ditemukan bahwa dalam kebijakan publik yang dibuat oleh Pemkot Depok mengenai penyediaan rumah yang layak bagi MBR masih belum terlihat nyata. Belum ada program-program yang jelas terhadap penyediaan rumah bagi MBR.



Fungsi dan Peran penelitian ini bagi penulis ialah sebagai pembanding mengingat tesis pada penelitian terdahulu merupakan program Pemerintah Daerah yaitu Pemkot Depok sedangkan tesis ini meneliti tentang program Pemerintah Pusat.

3. Iwan Suprijanto (2002), dengan penelitian yang berjudul Reformasi Kebijakan & Strategi Penyelenggaraan Perumahan & Permukiman. Penelitian ini membahas tentang persoalan perumahan dan permukiman di Indonesia yang tidak terlepas dari dinamika yang terjadi dalam kehidupan masyarakat maupun kebijakan pemerintah di dalam mengelola perumahan dan permukiman. Penyusunan arahan untuk penyelenggaraan perumahan dan permukiman, sesungguhnya secara lebih komprehensif telah dilakukan sejak Pelita V. Seiring perkembangan sosial politik yang ada, tuntutan reformasi; perubahan paradigma penyelenggaraan pembangunan nasional, dan dalam upaya menjawab tantangan serta agenda bidang perumahan dan permukiman ke depan, maka Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah (KIMPRASWIL) memandang perlu untuk menyusun Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman, yang sekaligus merupakan reformasi dalam bidang perumahan dan permukiman. Kebijakan baru tersebut dituangkan dalam Surat Keputusan Menteri KIMPRASWIL, No. 217/KPTS/M/ 2002 tentang Kebijaksanaan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman (KSNPP). Hasil penelitiannya menyimpulkan Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman (KSNPP) merupakan arahan dasar yang masih harus



dijabarkan secara lebih operasional oleh berbagai pihak yang berkepentingan di bidang penyelenggaraan perumahan dan permukiman.

Penjabaran secara teknis melalui kegiatan penyiapan perangkat pengaturan, perencanaan, pemrograman, pelaksanaan, dan pengendalian serta pengelolaan pembangunan dilakukan secara menyeluruh di semua tingkatan pemerintahan, baik di Pusat maupun Propinsi, Kabupaten dan Kota, yang dapat dicerminkan melalui penyiapan Propeda, RP4D dan Repetada di tingkat daerah.

Fungsi dan Peran penelitian ini bagi penulis ialah penulis memperoleh banyak pandangan tentang permasalahan perumahan dan kebijakan serta strategi pemerintah untuk menanggulangi masalah perumahan.

4. Aninda Ratih Kusumaningrum (2012), dengan tesis yang berjudul Analisis Kebijakan Rumah Susun Sewa dengan Studi Kasus Efektivitas Rumah Susun Marunda. Penelitian ini membahas tentang pembangunan rusunawa di Marunda, Jakarta Utara adalah salah satu solusi penyediaan permukiman layak huni bagi pekerja kawasan industri, masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), dan korban gusur serta kebakaran. Kegiatan pembangunan rumah susun ini dinilai positif dalam mengurangi kekumuhan perkotaan karena sangat menghemat lahan. Ketepatan penerima manfaat subsidi sudah tepat sasaran atau belum menggunakan metode Benefit Incidence Analysis yang menggunakan data SUSENAS dan data primer, kemudian diperkuat dengan menganalisis menggunakan *depth interview* dan sistem sewa-menyewa yang ada di dalamnya, serta



komparasi fakta lapangan dengan kebijakan yang berlaku, yaitu UU No 16 tahun 1985. Dari hasil analisis BIA, secara umum ditemukan bahwa masyarakat berpenghasilan rendah masih kesulitan mendapat akses ke rumah susun karena tingginya harga hunian dan utilitas yang tidak sebanding dengan pendapatan mereka. Dari hasil penelitian didapatkan bahwa sebanyak 51% sample penghuni, mengeluarkan pendapatannya melebihi batas yang dianjurkan oleh UN Habitat yaitu >30% untuk hunian dan utilitasnya, sehingga rumah susun tersebut sudah tidak lagi terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah ini.

Fungsi dan Peran penelitian ini bagi penulis ialah penulis mengetahui perbedaan KPR untuk rumah dengan KPR untuk rumah susun.

5. Mulia Rindo Purba (2010). Dengan tesis yang berjudul Strategi Pembangunan Perumahan di Kota Batam. Penelitian ini membahas tentang permasalahan pembangunan perumahan di Kota Batam, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah. keterbatasan lahan, keterbatasan sumber pembiayaan perumahan, rendahnya daya beli masyarakat terhadap perumahan, kebutuhan infrastruktur penunjang pengembangan perumahan merupakan masalah yang selama belum terpecahkan. Dengan menggunakan metode *Analytical Hierarchy Process (AHP)* guna merancang kebijakan atau rencana strategi dalam pembangunan perumahan di Kota Batam. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa program pembangunan perumahan di Kota Batam memiliki kriteria lokasi, keterjangkauan dan ketersediaan infrastruktur, sedangkan indikator kriteria



meliputi jarak dari tempat kerja, harga, ketersediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial serta tipe rumah. Sementara kendala yang muncul dalam pembangunan perumahan dikelompokkan dalam empat bagian yang meliputi: ketersediaan lahan, koordinasi antar lembaga yang kompeten, keterbatasan anggaran pemerintah serta peraturan yang berhubungan dengan pembangunan perumahan. Untuk mengatasi kendala yang ada diusulkan berbagai kebijakan yang dapat dikembangkan yaitu: peraturan perumahan yang komprehensif, penyusunan masterplan dengan memperhatikan indikator, keterlibatan seluruh stakeholder yang terintegrasi, pembentukan dewan perumahan, menyusun pola kemitraan dalam implementasi pembangunan perumahan dan mengintensifkan program-program pendukung.

Fungsi dan Peran penelitian ini bagi penulis menambah referensi penulis tentang pembiayaan rumah subsidi dan non subsidi.

6. Kalpana Gopalan dan Madalasa Venkataraman (2015). *Affordable Housing: Policy and Practice in India*. Jurnal ini membahas perumahan terjangkau di India, definisinya, berbagai masalahnya dan lembaga yang bertanggung jawab untuk merumuskan dan melaksanakan kebijakan perumahan yang terjangkau di negara bagian di India serta peluang dan tantangan yang dihadapi dalam pembangunan perumahan yang terjangkau.

Di India masalah *backlog* atau kekurangan rumah sekitar delapan belas juta unit rumah, dengan 99% dari masyarakat berpenghasilan rendah, di India, *Affordable Housing (AH)* atau perumahan yang terjangkau adalah



istilah penting yang digunakan dalam konteks masyarakat perkotaan.

Dalam level nasional, sektor perumahan perdesaan ditangani oleh *Ministry of Rural Development*, sedangkan dalam sektor perkotaan ditangani *Ministry of Housing and Urban Poverty Allevation*. Kerangka kebijakan

untuk perumahan yang terjangkau dirumuskan oleh *National Urban Housing & Habitat Policy* (NUHHP), bersama dengan *Jawaharlal Nehru National Urban Renewal Mission* (JNNURM), *Basic Services for the*

Urban Poor (BSUP), *Integrated Housing & Slum Development Programme* (IHSDP) dan *Rajiv Awas Yojana*. Kebijakan dibuat mencakup perencanaan kota, ketersediaan lahan, ketentuan khusus untuk perempuan,

kemitraan antara sektor publik dan swasta, kepemilikan dan sewa rumah melalui modal atau bunga subsidi, penggunaan teknologi untuk memodernisasi sektor perumahan untuk energi dan efisiensi biaya, *smart*

and green building, dan pengurangan dampak bencana. Di akhir artikel ini disimpulkan bahwa mengembangkan AH dalam skala besar adalah tantangan besar dalam sektor perkotaan di India. Di sisi permintaan, isu-

isu penting termasuk identifikasi kelompok sasaran, meningkatkan jangkauan pembiayaan dan subsidi. Di sisi penawaran, yaitu skema pembangunan permukiman, memastikan ketersediaan lahan dalam rencana pembangunan yang komprehensif. Dorongan untuk partisipasi swasta dan kemitraan juga digalakkan.

Fungsi dan Peran penelitian ini bagi penulis ialah bahwa pemasalahan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah terjadi di semua negara



berkembang dan permasalahan yang ada sama yaitu menyangkut daya beli masyarakat dan ketersediaan lahan.

7. A.F.I. Bajunid dan Mazlin Ghazali (2012). *Affordable Mosaic Housing: Rethinking Low-Cost Housing*. Tantangan Perumahan Berbiaya Rendah adalah untuk menemukan inovasi-inovasi untuk mengurangi biaya membangun rumah sehingga terjangkau untuk setiap keluarga untuk memiliki. Jurnal ini membahas masalah perumahan melalui sudut pandang sosial yang mengarah ke konsentrasi keluarga miskin dan kemudian memberikan alternatif-alternatif teori dan konsep Mozaik Perumahan Terjangkau. Ada 3 aspek yang perlu diperhatikan dalam membangun rumah terjangkau yaitu: letak geografis, kualitas fisik lingkungan sekitar rumah dan kualitas sosial lingkungan.

Fungsi dan Peran penelitian ini bagi penulis ialah memberikan tambahan pengetahuan tentang inovasi-inovasi yang dapat dilakukan dalam membangun rumah yang terjangkau dikaitkan dengan Program Sejuta Rumah.

8. Babatunde Jaiyeoba dan Bayo Amole (2013). *Practice of Low Income Housing in Ogbere, Ibadan: Framing a Research Agenda*. Penelitian ini fokus pada isu kebijakan perumahan bagi MBR di Ogbere, Ibadan di Nigeria. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mbingkai agenda penelitian, berdasarkan praktek perumahan berpenghasilan rendah dalam studi kasus di Ibadan. Dalam rangka untuk menangkap praktek, perspektif teoritis perumahan berpenghasilan rendah dengan cara non-fragmentaris



dipergunakan, termasuk memeriksa karakteristik sosial ekonomi dan sejarah perumahan rakyat dan rumah-rumah yang dibangun. Sumber daya yang orang-orang berpenghasilan rendah digunakan dalam proses diidentifikasi dan dinilai untuk sampai pada penjelasan holistik untuk produksi perumahan di daerah penelitian. Pendekatan holistik dan temuan dari studi ini menghasilkan masalah dari praktek spasial masyarakat berpenghasilan rendah yang berguna untuk meringkaskan masalah penelitian. Penelitian ini juga mengusulkan hubungan antara praktek perumahan berpenghasilan rendah dan penelitian dalam proses agenda penelitian.

Fungsi dan Peran penelitian ini bagi penulis bahwa pendekatan holistic sangat diperlukan dalam mengatasi permasalahan perumahan yang bisa juga diterapkan di Indonesia.

9. H.N. Husin, A.H. Nawawi, Faridah Ismail dan Natasha Khalil (2015).

Correlation Analysis of Occupants' Satisfaction and Safety Performance Level in Low Cost Housing. Kondisi bangunan umum di perumahan murah adalah bagian dari indikator kualitas manusia. Adanya masalah pada kinerja keselamatan dipahami sebagai bahaya keamanan. Oleh karena itu, artikel ini mengeksplorasi konsep *Post Occupancy Evaluation* (POE) sebagai alat kinerja keselamatan. Penelitian ini melakukan survei pada kinerja keselamatan dan kepuasan penghuni untuk 24 unit dari perumahan biaya rendah di Kuala Lumpur, Malaysia. Hasil korelasi menunjukkan bahwa kinerja keselamatan memiliki hubungan yang signifikan dengan



kepuasan penghuni. Temuan mendukung penerapan POE sebagai alat untuk kinerja keselamatan.

Fungsi dan Peran penelitian ini bagi penulis bahwa kinerja keselamatan dan kualitas bangunan juga harus diperhatikan dalam pembangunan rumah murah.

10. S Baqutaya, A.S. Ariffin dan F. Raji (2016). *Affordable Housing Policy: Issues and Challenges among Middle-Income Groups.*, penelitian ini

menyajikan penelitian tentang isu-isu yang berkaitan dengan perumahan yang terjangkau di antara kelompok berpenghasilan menengah. Mengkaji tentang bagaimana isu-isu tertentu dari keterjangkauan perumahan mempengaruhi kesejahteraan masyarakat. Tujuannya adalah untuk

menyajikan gambaran dari masalah perumahan yang terjangkau dan untuk menetapkan serangkaian pilihan yang harus dipertimbangkan sebagai bagian dari "cara dalam mengelola masalah ini" secara komprehensif. Data dikumpulkan dari lima puluh responden, menggunakan "kuesioner masalah perumahan". Data akumulasi kemudian dianalisis; statistik deskriptif digunakan untuk menafsirkan masalah ini. Temuan

menunjukkan bahwa tiga isu perumahan utama yang dihadapi oleh kelompok berpenghasilan menengah adalah harga perumahan, kredit perumahan dan kebijakan skema perumahan. Oleh karena itu, sangat dianjurkan untuk mengatasi masalah ini untuk memastikan sebagian besar penduduk yang terjangkau untuk memiliki properti layak huni dan langsung dapat meningkatkan kualitas hidup di Malaysia



Fungsi dan Peran penelitian ini bagi penulis ialah menambah referensi tentang pembiayaan rumah bagi masyarakat menengah. Pada dasarnya sama dengan masyarakat berpenghasilan rendah yaitu menyangkut harga rumah dan skema pembiayaan.

11. Emma Mulliner dan Vida Maliene (2013). *Austerity and Reform to Affordable Housing Policy*. Resesi telah menciptakan tantangan yang signifikan bagi pemerintah sehubungan dengan menyediakan perumahan yang terjangkau. Bahkan selama *booming* perumahan di Inggris pasokan perumahan gagal mengimbangi permintaan. Oleh karena itu, meningkatkan pasokan perumahan dan meningkatkan keterjangkauan dalam periode resesi akan mengharuskan pemerintah untuk inovatif memanfaatkan sumber daya mereka yang terbatas. Setelah *Comprehensive Spending Review* pada 2010 memangkas anggaran perumahan dan reformasi radikal untuk perumahan dan kebijakan perencanaan telah diusulkan oleh pemerintah koalisi. Makalah ini membahas tentang pasar perumahan dan kebijakan perumahan yang terjangkau dan praktek baru di Inggris. Selanjutnya diskusi tentang reformasi pemerintah koalisi baru untuk perumahan dan kebijakan perencanaan, tentang perumahan yang terjangkau, disajikan. Kemampuan untuk mengakses pasar dan perumahan yang terjangkau telah sangat dibatasi oleh pengetatan kredit, hipotek yang didapat, persyaratan penyimpanan yang tinggi dan penurunan pengeluaran dan sumber daya publik. Tidak hanya mereka yang berpenghasilan rendah mengalami masalah keterjangkauan perumahan; tingkat pendidikan



profesional muda, beberapa dengan baik di atas pendapatan rata-rata, juga mengalami kesulitan besar dalam mengakses perumahan terjangkau, penting bahwa masalah keterjangkauan yang ditangani dalam rangka menciptakan masyarakat yang berkembang dan berkontribusi untuk agenda keberlanjutan pemerintah. Jika masalah keterjangkauan tidak memadai akan ada konsekuensi sosial dan ekonomi yang mendalam bagi masyarakat dan generasi masa depan. Kurangnya gigitan pasokan perumahan selama beberapa dekade terakhir telah memberikan kontribusi signifikan terhadap krisis perumahan di Inggris, yang telah lebih diperburuk oleh krisis ekonomi yang mengakibatkan ketersediaan hipotek terbatas, persyaratan penyimpanan yang tinggi dan sangat terkendala dana publik untuk perumahan. Selama krisis ekonomi dan perumahan yang parah pemerintah koalisi telah membuat reformasi mendasar untuk perumahan dan perencanaan kebijakan, bersama dengan pemotongan drastis anggaran perumahan dan dana untuk rumah sosial di Inggris. Perubahan mendasar pada perumahan dan perencanaan kebijakan yang menyangkut perumahan yang terjangkau telah dibahas dalam makalah ini.

Fungsi dan Peran penelitian ini bagi penulis ialah penulis dapat mengetahui perencanaan kebijakan perumahan di Inggris yang sejalan dengan penelitian yang dilakukan penulis.

Tabel 2.1. Matriks Hasil Penelitian Terdahulu

No	Nama dan Penelitian	Fokus Kajian	Temuan	Relevansi
1	Ita Kurniasih (2012): Tinjauan Yuridis Sekuritisasi Aset Terhadap Kredit Pemilikan Rumah Sejahtera Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan	Skema FLPP dan aspek yuridis terhadap proses sekuritisasi aset atas KPR Sejahtera melalui program FLPP	terdapat kendala dalam proses penjualan aset secara <i>true sale</i> yang merupakan inti dari proses sekuritisasi aset	Terkait pelaksanaan kebijakan FLPP, pembiayaan murah melalui dana APBN perlu adanya ruang lingkup keuangan negara yang jelas
2	Endang Sri Purwanti (2012): Evaluasi Kebijakan Publik tentang Penyediaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Studi Kasus: Kota Depok)	Program dan kebijakan perumahan bagi MBR di Kota Depok dievaluasi proses implementasinya.	Pembangunan perumahan bagi MBR di kota Depok masih merupakan inisiatif Pemerintah Pusat, kendalanya Pemkot masih kesulitan dalam hal anggaran dan pembebasan lahan.	Kebijakan perumahan perlu ada sinergi antara pemerintah pusat dengan pemerintah daerah
3	Iwan Suprijanto (2002): Reformasi Kebijakan & Strategi Penyelenggaraan Perumahan & Permukiman	Fokus pada kebijakan kebijaksanaan dan Strategi Nasional dan Perumahan dan Permukiman (KSNPP)	KSNPP merupakan arahan dasar yang masih harus dijabarkan secara lebih operasional oleh berbagai pihak yang berkepentingan di bidang penyelenggaraan perumahan dan permukiman	Kebijakan publik apapun itu termasuk kebijakan perumahan dan permukiman perlu juklak dan juknis yang jelas agar dapat dipahami oleh semua <i>stakeholder</i> kebijakan
4	Aninda Ratih Kusumaningrum (2012): Analisis Kebijakan Rumah Susun Sewa dengan Studi Kasus Efektivitas Rumah Susun Marunda	Efektivitas program subsidi rusunawa Marunda dilihat dari ketepatan penerima manfaat.	kendala yang dihadapi adalah pemindahtanganan sewa karena kurang kontrol dari pengelola, pergeseran tarif sewa dan penunggakan pembayaran	Proses pengawasan, verifikasi yang ketat agar suatu program tepat sasaran perlu diterapkan agar tidak terjadi permasalahan di kemudian hari
5	Mulia Rindo Purba	strategi	kendala yang	Sinkronisasi

	(2010): Strategi Pembangunan Perumahan di Kota Batam	pembangunan perumahan dan model kemitraan dalam penyediaan perumahan di kota Batam	muncul dalam pembangunan perumahan dikelompokkan dalam empat bagian yang meliputi: ketersediaan lahan, koordinasi antar lembaga yang kompeten, keterbatasan anggaran pemerintah serta peraturan yang berhubungan dengan pembangunan perumahan	kelembagaan perlu dilakukan agar tidak terjadi tumpang tindih dan pelemparan tanggung jawab yang pada akhirnya menjadi kendala dalam pembangunan rumah bagi MBR
6	Kalpna Gopalan dan Madalasa Venkataraman (2015). <i>Affordable Housing: Policy and Practice in India</i>	membahas perumahan terjangkau di India, definisinya, berbagai masalahnya dan lembaga yang bertanggung jawab untuk merumuskan dan melaksanakan kebijakan perumahan yang terjangkau di negara bagian di India serta peluang dan tantangan yang dihadapi dalam pembangunan perumahan yang terjangkau	isu kritis dalam perumahan yang terjangkau: ketersediaan dan kepemilikan lahan, harga yang meningkat baik lahan dan biaya konstruksi serta kendala regulasi dan birokrasi. di India sebuah proyek bisa memakan waktu beberapa tahun karena banyak departemen yang harus dilalui. Ini menghambat pengusaha karena akan memakan waktu dan biaya yang banyak.	mengembangkan <i>Affordable Housing</i> dalam skala besar adalah tantangan besar dalam sektor perkotaan di India. Di sisi permintaan, isu-isu penting termasuk identifikasi kelompok sasaran, meningkatkan jangkauan pembiayaan dan subsidi. Di sisi penawaran, yaitu skema pembangunan permukiman, memastikan ketersediaan lahan dalam rencana pembangunan yang komprehensif. Dorongan untuk partisipasi swasta dan kemitraan juga digalakkan.
7	A.F.I. Bajunid dan Mazlin Ghazali (2012). <i>Affordable</i>	membahas masalah perumahan melalui sudut pandang sosial	Ada 3 aspek yang perlu diperhatikan dalam membangun	Untuk membangun rumah terjangkau perlu inovasi-inovasi yang

	<i>Mosaic Housing: Rethinking Low-Cost Housing</i>	yang mengarah ke konsentrasi keluarga miskin dan kemudian memberikan alternatif-alternatif teori dan konsep Mozaik Perumahan Terjangkau	rumah terjangkau yaitu: letak geografis, kualitas fisik lingkungan sekitar rumah dan kualitas sosial lingkungan	bisa menghemat biaya agar rumah terjangkau bagi keluarga miskin. Misalnya membuat cluster dengan konsep smart city dengan lokasi yang agak jauh dari pusat kota (asumsi lahan di perkotaan mahal)
8	Babatunde Jaiyeoba dan Bayo Amole (2013). <i>Practice of Low Income Housing in Ogbere, Ibadan: Framing a Research Agenda</i>	fokus pada isu kebijakan perumahan bagi MBR di Ogbere, Ibadan di Nigeria	Di Ogbere, 70% perumahan dibangun tanpa pengetahuan tentang bangunan yang berstandar. Artinya sebagian besar pembangunan perumahan disana belum tersentuh sektor publik/pemerintah	Pendekatan holistik dan temuan dari studi ini menghasilkan masalah dari praktek spasial masyarakat berpenghasilan rendah yang berguna untuk mbingkai masalah penelitian
9	H.N. Husin, A.H. Nawawi, Faridah Ismail dan Natasha Khalil (2015). <i>Correlation Analysis of Occupants' Satisfaction and Safety Performance Level in Low Cost Housing</i>	mengeksplorasi konsep <i>Post Occupancy Evaluation</i> sebagai alat kinerja keselamatan perumahan rendah	temuan menunjukkan bahwa tingkat kepuasan penghuni tergantung pada tingkat kinerja keselamatan di unit perumahan mereka.	menunjukkan relevansi POE dengan memasukkan partisipasi penghuni, sebagai alat kinerja keselamatan untuk penelitian ini.
10	S. Baqutaya, A.S. Ariffin dan F. Raji (2016). <i>Affordable Housing Policy: Issues and Challenges among Middle-Income Groups</i>	menyajikan penelitian tentang isu-isu berkaitan dengan perumahan terjangkau di antara kelompok berpenghasilan menengah	Temuan menunjukkan bahwa tiga isu perumahan utama yang dihadapi oleh kelompok berpenghasilan menengah adalah harga perumahan, kredit perumahan dan kebijakan skema perumahan	Meskipun penelitian ini membahas tentang perumahan untuk masyarakat berpenghasilan menengah namun tantangannya sama dengan MBR adalah bagaimana membantu mereka mengatasi semua masalah yang terkait dengan perumahan yang



11	Emma Mulliner dan Vida Maliene (2013). <i>Austerity and Reform to Affordable Housing Policy</i>	Pasar perumahan dan kebijakan perumahan yang terjangkau dan reformasi radikal di Inggris.	Resesi memangkas anggaran perumahan dan reformasi radikal untuk perumahan	terjangkau Dengan adanya resesi masyarakat perlu dididik untuk tahan dalam perubahan dan bisa berkontribusi dengan cara yang inovatif
----	---	---	---	--

Sumber: Diolah sendiri

2.2. Konsep Kebijakan Publik

2.2.1 Kebijakan Publik

Kebijakan publik yang dalam kepustakaan internasional disebut sebagai *public policy* akan terus ada selama masih ada negara yang mengatur kehidupan bermasyarakat. Kebijakan publik dikemukakan pertama kali oleh Harold D. Laswell dan Abraham Kaplan dalam William N. Dunn (2003:70), mendefinisikan kebijakan publik merupakan suatu program yang diproyeksikan dengan tujuan-tujuan tertentu, nilai-nilai tertentu dan praktek-praktek tertentu (*a projected program of goals, values, and practices*).

Thomas R Dye dalam Pandji Santosa (2012:27), merumuskan kebijakan publik sebagai: “pilihan pemerintah untuk bertindak atau tidak bertindak. Kebijakan publik menurut Dye mempunyai empat sifat: regulatif, organisasional, distributif dan ekstraktif. Dengan demikian liputan kebijakan publik sangat luas. Kebijakan publik berkenaan pula dengan urusan pokok bagi negara, seperti pertahanan, keamanan, pendidikan, penyediaan bahan pangan, pengembangan sistem politik, pembangunan kota dan daerah dan termasuk juga pembangunan



perumahan dan permukiman. Kebijakan publik juga bergerak dari hal vital sampai yang tidak vital.

Sebuah kebijakan seharusnya memang diformulasikan dengan baik, sehingga memiliki strategi yang jelas untuk dapat mencapai tujuan tertentu dan dapat menjadi jawaban dari permasalahan yang dihadapi oleh publik. Pada setiap kebijakan yang diputuskan oleh pemerintah, harus memiliki kriteria-kriteria tertentu sebelum kebijakan tersebut di perkenalkan pada masyarakat. Menurut Amara Raksasataya, dikutip oleh Islamy (2007:17) menyebutkan bahwa

Sebuah kebijakan dapat dikatakan layak jika didalamnya terdapat tiga elemen berikut:

1. Identifikasi dari suatu tujuan yang ingin dicapai;
2. Taktik atau strategi dari berbagai langkah untuk mencapai tujuan yang diinginkan;
3. Penyediaan berbagai input untuk memungkinkan pelaksanaan secara nyata dari taktik dan strategi. (Islamy, 2007:17)

Young dan Quinn dalam Suharto (2010:44) menyatakan terdapat beberapa konsep kunci yang termuat dalam kebijakan publik:

- 1) Tindakan pemerintah yang berwenang. Kebijakan publik adalah tindakan yang dibuat dan di implementasikan oleh badan pemerintah yang memiliki kewenangan hukum, politik dan finansial untuk melakukannya.
- 2) Sebuah reaksi terhadap kebutuhan dan masalah dunia nyata. Kebijakan publik berupaya merespon masalah atau kebutuhan kongkrit yang berkembang di masyarakat.
- 3) Seperangkat tindakan yang berorientasi pada tujuan. Kebijakan publik biasanya bukan merupakan keputusan tunggal, melainkan terdiri dari



beberapa pilihan tindakan atau strategi yang dibuat untuk mencapai tujuan tertentu demi kepentingan orang banyak.

4) Sebuah keputusan untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu.

Kebijakan publik pada umumnya merupakan tindakan kolektif untuk memecahkan masalah sosial. Namun kebijakan publik bisa juga dirumuskan berdasarkan keyakinan bahwa masalah sosial akan dapat dipecahkan oleh kerangka kebijakan yang sudah ada dan karenanya tidak memerlukan tindakan tertentu.

5) Sebuah justifikasi yang dibuat oleh seorang atau beberapa orang actor.

Kebijakan publik berisi sebuah pernyataan atau justifikasi terhadap langkah-langkah atau rencana tindakan yang telah dirumuskan, bukan sebuah maksud atau janji yang belum dirumuskan. Keputusan yang telah dirumuskan dalam kebijakan publik bisa dibuat oleh sebuah badan pemerintah.

Dari beberapa definisi diatas dapat disimpulkan bahwa kebijakan publik adalah suatu keputusan yang dibuat oleh Negara atau pemerintah yang berupa suatu program untuk mewujudkan tujuan dengan nilai-nilai, praktek dan strategi tertentu.

Thomas Dye dalam Nugroho (2014:518), mengembangkan proses kebijakan ke dalam enam tahap yaitu: *problem identification, agenda setting, policy formulation, policy legitimation, policy implementation, dan policy evaluation.*

Tabel 2.2. Proses Kebijakan Publik

Step	Process	Activity	Participants
1	Problem Identification	Publicizing societal problem; expressing demands for government action	Mass media, interest groups, citizen initiatives, public opinion
2	Agenda Setting	Deciding what issues will be decided, what problems will be addressed by government	Elites, including president, congress
3	Policy Formulation	Developing policy proposals to revolve issues and ameliorate problems	Think tanks, president and executive office, congressional committees, interest groups
4	Policy Legitimation	Selecting proposal, developing political support for it, enacting it into law, deciding on its constitutionality	Interest groups, presidents, congress, courts
5	Policy Implementation	Organizing departments and agencies, providing payments or services, levying taxes	President and white house staff, executive departments and agencies
6	Policy Evaluation	Reporting outputs of government programs, evaluating impacts of policies on target and non-target groups, proposing changes and "reforms"	executive departments and agencies, congressional oversight committees, mass media, think tanks

Sumber: (Riant Nugroho, 2014:518)

NASPAA (*National Association of Schools of Public Affairs and Administration*) dalam Thoha (2011:115), merumuskan kajian kebijakan itu meliputi:

- 1) Suatu proses memformulasikan, melaksanakan dan mengevaluasi kebijakan
- 2) Suatu strategi untuk mengoptimalkan dan memilih alternatif-alternatif
- 3) Suatu atribut yang jelas untuk membedakan antara *policy* yang masih bersifat relatif ke suatu *policy* yang jelas dari bidang-bidang fungsional tertentu, seperti misalnya kesehatan dan transportasi
- 4) Memerlukan kecakapan-kecakapan untuk analisis sosio ekonomi, diagnosis politik, identifikasi isu, dan evaluasi program
- 5) Mempunyai pengetahuan dan komitmen terhadap nilai kepentingan masyarakat umum (*public interest*) seperti misalnya analisis yang tajam dengan menggunakan data yang ada mengenai luasnya pilihan-pilihan masyarakat umum (*public choice*), kebijaksanaan dan program yang mempercepat adanya kesempatan yang sama dan kesejahteraan, pengukuran-pengukuran untuk menaikkan pengertian rakyat terhadap pilihan-pilihan bmasayarakat dan pengaruhnya, standar formulasi program dan pelaksanaannya, prosedur penilaian yang jujur atas keuntunga dan



kerugian dari aneka macam milik umum, dan pengukuran-pengukuran untuk meningkatkan partisipasi masyarakat dalam formulasi kebijakan dan evaluasinya.

Rumusan NASPAA tersebut banyak dijadikan pedoman dan standar bagi penyelenggaraan program master di fakultas-fakultas *Public Affairs* dan Administrasi Negara di sejumlah universitas.

2.2.2. Implementasi Kebijakan Publik

Ketika kita membahas tentang kebijakan publik dari perspektif *policy cycle* (siklus kebijakan), maka implementasi kebijakan itu merupakan suatu aktivitas yang paling penting. Wahab (2012:133) mendefinisikan, implementasi kebijakan dalam arti seluas-luasnya, juga sering dianggap sebagai bentuk pengoperasionalisasian atau penyelenggaraan aktivitas yang telah ditetapkan berdasarkan undang-undang dan menjadi kesepakatan bersama diantara beragam pemangku kepentingan (*stakeholder*), aktor, organisasi (publik atau privat), prosedur dan teknis secara sinergistis yang digerakkan untuk bekerja sama guna menerapkan kebijakan ke arah tertentu yang dikehendaki.

Mazmanian dan Sabatier dalam Widodo (2009:87), menjelaskan makna implementasi dengan mengatakan bahwa: "*to understand what actually happen after a program is enacted or formulated is the subject of policy implementation.*

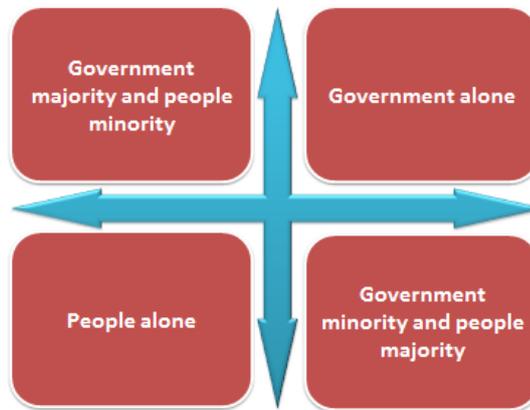
Those events and activities that occur after the issuing of authoritative public policy directives, which included both the effort to administer and the substantive impacts on people and events". Hakikat utama implementasi kebijakan adalah

memahami apa yang seharusnya terjadi sesudah suatu program dinyatakan berlaku atau dirumuskan. Pemahaman tadi mencakup usaha-usaha untuk



mengadministrasikannya dan untuk menimbulkan dampak nyata pada masyarakat atau kejadian-kejadian. Definisi ini menekankan tidak hanya melibatkan perilaku badan-badan administratif yang bertanggung jawab untuk melaksanakan program dan menimbulkan ketaatan pada diri kelompok sasaran, tetapi juga menyangkut jaringan kekuatan politik, ekonomi dan sosial yang langsung atau tidak langsung mempengaruhi perilaku dari semua pihak yang terlibat dan akhirnya akan berdampak pada yang diharapkan (*intended*) maupun yang tidak diharapkan (*unintended*) dari suatu program.

Dari definisi diatas dapat disimpulkan bahwa implementasi kebijakan adalah suatu proses yang melibatkan stakeholder termasuk dana dan kemampuan organisasional yang dilakukan oleh pemerintah maupun swasta (individu atau kelompok) dan proses itu dilakukan untuk mencapai tujuan pembuat kebijakan. Pelaksanaan kebijakan merupakan suatu proses usaha untuk mewujudkan suatu kebijakan yang masih bersifat abstrak menuju tindakan nyata. Pelaksanaan kebijakan merupakan suatu kegiatan untuk menimbulkan hasil (*outputs*), dampak (*outcomes*), dan manfaat (*benefit*), serta dampak (*impacts*) yang dapat dinikmati oleh kelompok sasaran (*target groups*).



Gambar 2.1. Aktor Implementasi Kebijakan

Sumber: (Riant Nugroho, 2014:685)

Selanjutnya ketika ada implementasi kebijakan maka akan ada pelaksana kebijakan yang terdiri dari aktor-aktor implementasi kebijakan. Pelaksana kebijakan biasanya diawali oleh aktor negara atau pemerintah yang berwenang sebagai agensi eksekutif. Nugroho (2014:685), menyebut ada empat pilihan aktor implementasi yang sesungguhnya, yaitu:

- 1) Pemerintah. Di sini masuk kebijakan-kebijakan yang termasuk dalam kategori *directed*, atau berkenaan dengan eksistensi negara atau bangsa.

Kebijakan ini disebut sebagai *existensial driven policy*. Pertahanan dan keamanan, penegakan keadilan, dan sebagainya. Meskipun masyarakat dilibatkan, namun perannya seringkali dikategorikan sebagai *peripheral*.

- 2) Pemerintah pelaku utama, masyarakat pelaku pendamping. Kebijakan-kebijakan yang *government driven policy*. Termasuk di dalamnya pelayanan KTP dan Kartu Keluarga yang melibatkan jaringan non pemerintah di tingkat masyarakat.

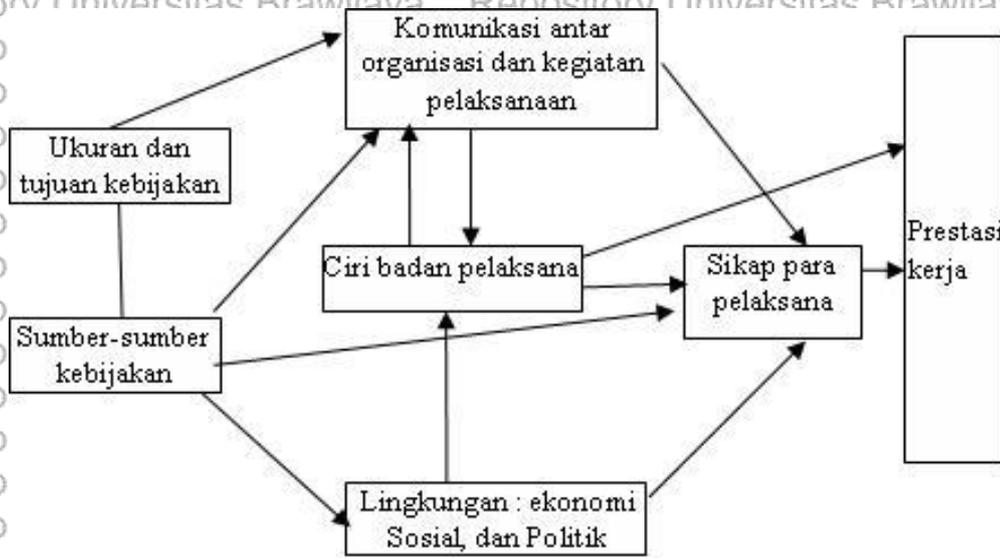
3) Masyarakat pelaku utama, pemerintah pelaku pendamping. Kebijakan-kebijakan yang *societal driven policy*. Termasuk disini kegiatan pelayanan publik yang dilakukan oleh masyarakat namun pemerintah memberi subsidi. Termasuk diantaranya adalah panti sosial, yayasan kesenian hingga sekolah-sekolah non pemerintah.

4) Masyarakat sendiri, yang dapat disebut sebagai *people* (atau *private driven policy*). Termasuk di dalamnya kebijakan pengembangan ekonomi yang dilaksanakan oleh masyarakat melalui kegiatan bisnis.

2.2.3. Model-model Implementasi Kebijakan Publik

2.2.3.1. Model Van Meter dan Van Horn

Van Meter dan Van Horn dalam Parsons (2008:482), menyatakan bahwa studi implementasi perlu mempertimbangkan isi (*content*) atau tipe kebijakan. Efektifitas implementasi akan bervariasi di antara tipe dan isu kebijakan. Faktor utama dalam implementasi –perubahan, control, dan pemenuhan- menurut mereka menunjukkan bahwa jika ada tingkat konsensus yang tinggi dan tidak diperlukan banyak perubahan, maka implementasi kebijakan akan berjalan dengan sukses.



Gambar 2.2. Model Van Meter dan Van Horn

Sumber: (Solichin Abdul Wahab, 2012:166)

Van Meter dan Van Horn menyatakan bahwa kinerja implementasi kebijakan pada dasarnya merupakan penilaian atas tercapainya standar dan sasaran tertentu yang telah ditetapkan dalam suatu kebijakan. Model yang mereka kembangkan disebut dengan *A Model of the Policy Implementation Process*.

Model ini menjelaskan bahwa kinerja kebijakan dipengaruhi oleh beberapa variabel bebas yang saling berkaitan. Model yang ada meliputi enam variabel yang membentuk kaitan (*linkage*) antara kebijakan dan kinerja (*performance*).

Variabel-variabel tersebut diuraikan Tachjan (2008:39) meliputi:

- 1) sumberdaya (*Resources*)
- 2) standar dan tujuan.
- 3) aktivitas implementasi dan komunikasi antar organisasi
- 4) karakteristik dari agen pelaksana/implementor
- 5) kondisi ekonomi, sosial dan politik dan



6) kecenderungan (*disposition*) dari pelaksana/implementor.

Menentukan indikator-indikator untuk mengukur keberhasilan implementasi kebijakan merupakan tahapan krusial yang dihadapi oleh implementor di lapangan. Oleh karena itu, Van Meter dan Van Horn menyarankan sebelum suatu kebijakan di implementasikan, terlebih dahulu ditentukan standar dan sasaran yang dituju secara tertulis. Hal ini penting agar implementor dalam melakukan aktivitasnya tetap mengacu pada standar yang ada dan hasil pekerjaannya tidak menyimpang dari sasaran yang dituju.

Wahab (2012:166) memaknai pemikiran Van Meter dan Van Horn, khususnya dalam komunikasi organisasi yang perlu dibenahi adalah pada rekrutmen dan seleksi, penugasan dan relokasi, kenaikan pangkat, bahkan kalau perlu tindakan pemecatan. Hal ini menunjukkan bahwa komunikasi dalam organisasi tersebut bersifat tegas, tetapi tetap pada koridor aturan yang ada dan tidak mengesampingkan komunikasi yang fleksibel, humoris dan suasana senda gurau. Komunikasi organisasi seringkali tegang antara pejabat dan pelaksana kebijakan disebabkan pemaknaan yang keliru, misalnya benturan kekurangan dana, pelaksana bekerja tidak sesuai target, dan mungkin tidak sinkronnya antara hasil dengan kondisi di lapangan.

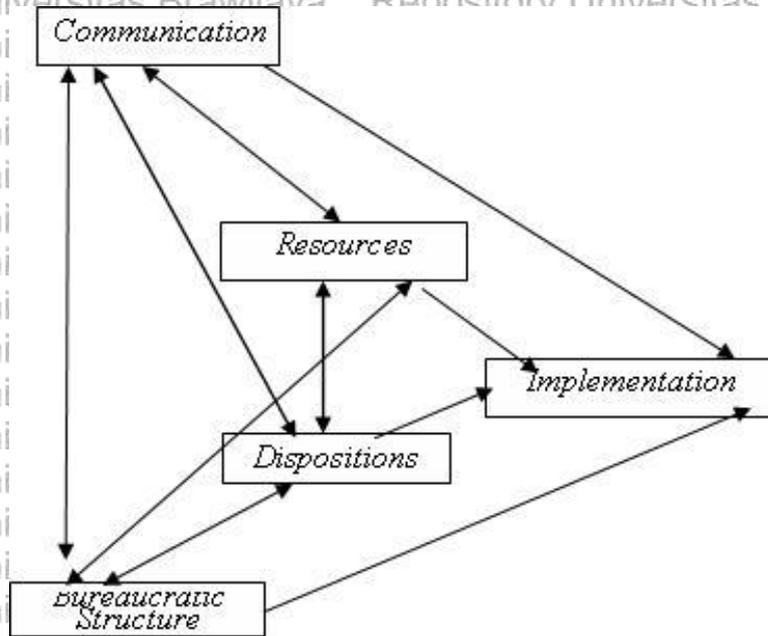
Karakteristik badan-badan atau agen implementor juga mempengaruhi pencapaian kebijakan. Karakteristik badan-badan ini oleh Meter dan Horn diidentikkan dengan struktur birokrasi. Struktur birokrasi pada umumnya dicirikan dengan adanya kekakuan dalam alur kerja, terlalu ketatnya norma-norma dan pola hubungan antara pekerja yang menjadikan suasana dinamis tidak

tercipta. Kecenderungan yang diinginkan adalah suasana tidak formal dan tidak dibatasi oleh sekat-sekat yang terlalu kaku.

Berikutnya adalah variabel kondisi ekonomi, sosial dan politik. Untuk menilai kinerja implementasi kebijakan yang perlu dipertimbangkan adalah sejauh mana lingkungan eksternal turut mendorong keberhasilan kebijakan publik yang telah ditetapkan. Lingkungan sosial, ekonomi dan politik yang tidak kondusif dapat menjadikan kegagalan dalam implementasi kebijakan.

2.2.3.2. Model Edward III

Model implementasi kebijakan menurut Edward III dinamakan dengan *direct and indirect on implementation*. Dalam penelitian ini yang berjudul Implementasi Program Pembangunan Sejuta Rumah Melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan dikaitkan dengan konsep model implementasi George C. Edward III yang mengacu pada empat variabel yaitu Komunikasi, Sumber Daya, Disposisi/ Sikap dan Struktur Birokrasi. Dari proses implementasi kebijakan melalui empat indikator tersebut dapat diketahui apa saja faktor-faktor yang mempengaruhi kesuksesan Implementasi Program Sejuta Rumah dan apa hambatan utama implementasi kebijakannya.



Gambar 2.3. Model Implementasi Edward III

Sumber: (Edward, 1980:148)

Edward III dalam Widodo (2009:96), mengajukan empat faktor atau variabel yang berpengaruh terhadap keberhasilan atau kegagalan implementasi kebijakan publik. Empat variabel itu meliputi: *communication*, *resources*, *dispositions*, dan *bureaucratic structures*.

1) Komunikasi

Komunikasi kebijakan merupakan proses penyampaian informasi kebijakan dari pembuat kebijakan (*policy maker*) kepada pelaksana kebijakan (*policy implementors*). Informasi kebijakan publik perlu disampaikan kepada pelaksana kebijakan agar pelaku kebijakan memahami apa yang menjadi isi, tujuan, arah, kelompok sasaran. Dimensi komunikasi mencakup transformasi (*transmission*), kejelasan (*clarity*), dan konsistensi (*consistency*).



Komunikasi sangat menentukan keberhasilan dalam pencapaian tujuan implementasi begitu juga dalam program Sejuta Rumah. Penggunaan Media Massa dan Sosialisasi baik melalui lembaga yang berwenang (pemerintah) maupun *stakeholder* yang berkaitan (bank pelaksana, pengembang perumahan), dilakukan agar publik mengetahui tentang apa yang akan dikerjakan, untuk siapa program ini, dan apa manfaat buat masyarakat.

Proses implementasi kebijakan terdiri dari banyak aktor yang terlibat mulai dari manajemen puncak sampai pada birokrasi tingkat bawah. Komunikasi yang efektif menuntut proses pengorganisasian komunikasi yang jelas agar tidak terjadi distorsi komunikasi.

2) Sumber Daya

Implementasi kebijakan tidak akan efektif jika tidak didukung oleh sumber daya. Bagaimanapun jelas dan konsistennya aturan kebijakan jika sumber dayanya terbatas maka implementasi kemungkinan akan gagal.

Sumber daya ini mencakup: sumber daya manusia, sumber daya peralatan, sumber daya informasi dan kewenangan serta sumber daya keuangan.

Terkait Program Sejuta Rumah sumber daya yang ada yaitu:

- a. Sumber daya manusia. Sumber daya utama dalam implementasi adalah staf atau pegawai (*street level bureaucrats*). Penambahan staf dan implementor tidak cukup menyelesaikan persoalan tetapi kecakapan dan keahlian mereka yang dibutuhkan agar implementasi berjalan efektif. Dari level tertinggi adalah Menteri Pekerjaan Umum



dan Perumahan Rakyat sampai ke terendah yang berkaitan langsung dengan masyarakat yaitu petugas pembiayaan bank pelaksana

b. Sumber daya peralatan. Fasilitas fisik mendukung selain implementor itu sendiri. Fasilitas pendukung ini (sarana dan prasarana) berupa gedung, kendaraan, dan lainnya.

c. Sumber daya informasi dan kewenangan. Sumber daya ini berupa petunjuk teknis dan operasional, brosur, pamflet, website, call center, dan sumber daya lain yang mendukung.

d. Sumber daya keuangan. Sumber daya ini berupa dana FLPP yang bersumber dari APBN, dana dari bank pelaksana dengan proporsi tertentu, BPJS, Bapertarum maupun dari masyarakat/pengembang lainnya.

3) Disposisi

Disposisi yang tinggi berpengaruh pada tingkat keberhasilan implementasi kebijakan. Disposisi diartikan sebagai kecenderungan, keinginan atau kesepakatan para pelaksana (implementor) untuk melaksanakan kebijakan. Terdapat tiga macam elemen respons disposisi yaitu: pengetahuan (*cognition*), pemahaman dan pendalaman (*comprehension and understanding*), arah respon mereka apakah menerima, netral atau menolak (*acceptance, neutrality, and rejection*).

Sikap penerimaan atau penolakan dari pelaksana kebijakan sangat mempengaruhi keberhasilan program. Hal ini karena kebijakan yang dilaksanakan bukanlah hasil formulasi masyarakat tetapi hasil para pejabat



pembuat kebijakan yang bersifat *top down*. Oleh karena itu perlu diangkat pelaksana kebijakan yang mempunyai dedikasi dan memberi insentif yang layak agar menjadi semangat bagi mereka dalam menjalankan kebijakan.

4) Struktur Birokrasi

Meskipun sumber daya untuk mengimplementasikan suatu kebijakan sudah ada namun jika struktur birokrasi tidak efisien maka implementasi tidak akan berjalan dengan efektif. Struktur birokrasi mencakup aspek-aspek seperti struktur organisasi, pembagian wewenang, hubungan antar unit, dan hubungan antar organisasi. Oleh karena itu struktur birokrasi mencakup dimensi fragmentasi (*fragmentation*) dan standar prosedur operasi (*standard operating procedure*).

Program Sejuta Rumah bersifat kompleks sehingga melibatkan kerjasama banyak pihak. Misalnya: kerjasama antara Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dengan Bank Tabungan Negara. Agar implementasi efektif, perlu kejelasan dalam SOP, petunjuk teknis dan petunjuk operasional.

2.2.4. Tahap-tahap Proses Implementasi Kebijakan Publik

Sebelum kebijakan publik itu di implementasikan ada beberapa tahap proses implementasi agar kebijakan yang masih abstrak dapat diwujudkan dalam tindakan nyata. Jones dalam Widodo (2009:89) menyatakan, aktivitas implementasi kebijakan terdapat tiga macam, antara lain sebagai berikut:

1. *Organization: The establishment or rearrangement of resources, units, and methods for putting a policy into effect.*



2. *Interpretation; The translation of language (often contained in a statute) into acceptable and feasible plans and directives.*

3. *Application; The routine provision of service, payments, or other agree upon objectives or instruments.*

Aktivitas pengorganisasian (*organization*) merupakan suatu upaya untuk menetapkan dan menata kembali sumber daya (*resources*), unit-unit (*units*), dan metode-metode (*methods*) yang mengarah pada upaya mewujudkan kebijakan menjadi hasil (*outcome*) sesuai dengan apa yang menjadi tujuan dan sasaran kebijakan. Tahap pengorganisasian ini lebih mengarah pada proses kegiatan pendelegasian wewenang, siapa yang menjadi pelaksana kebijakan (penentuan lembaga organisasi), penetapan anggaran (berapa besaran anggaran yang diperlukan, daarmana sumbernya, bagaimana menggunakan dan mempertanggungjawabkan), penetapan sarana dan prasarana yang diperlukan dalam melaksanakan kebijakan, penetapan tata kerja (juklak dan juknis) dan penetapan manajemen pelaksanaan kebijakan termasuk penetapan pola kepemimpinan dan koordinasi pelaksanaan kebijakan.

Aktivitas interpretasi (*interpretation*) merupakan aktivitas interpretasi (penjelasan) substansi dari suatu kebijakan dalam bahasa yang lebih operasional dan mudah dipahami sehingga mudah dilaksanakan dan diterima oleh para pelaku dan sasaran kebijakan. Tahap interpretasi merupakan tahap penjabaran sebuah kebijakan yang masih bersifat abstrak ke dalam bentuk kebijakan yang bersifat teknis operasional. Kebijakan umum atau kebijakan



strategis (*strategic policy*) akan dijabarkan ke dalam kebijakan manajerial (*managerial policy*) dan kebijakan manajerial akan dijabarkan ke dalam kebijakan teknis operasional (*operational policy*). Intrepetasi juga diikuti dengan mengkomunikasikan kebijakan atau sosialisasi agar seluruh masyarakat (*stakeholder*) dapat mengetahui dan memahami kebijakan yang ada sehingga dapat menerima, mendukung bahkan dapat mengamankan pelaksanaan kebijakan tersebut.

Aktivitas aplikasi (*application*) merupakan aktivitas penyediaan pelayanan secara rutin, pembayaran atau lainnya sesuai dengan tujuan dan sasaran kebijakan yang ada. Tahap aplikasi ini merupakan tahapan penerapan rencana proses implementasi kebijakan ke dalam realitas nyata. Tahap ini merupakan perwujudan dari pelaksanaan masing-masing tahapan sebelumnya.

2.3. Kebijakan Perumahan di Indonesia

Perkembangan Kebijakan Perumahan Nasional melalui kelembagaan formal telah dimulai sejak masa pra kemerdekaan. Pada masa penjajahan Belanda, kebijakan perumahan diatur dalam *Burgerlijke Woningenregeling 1934* yang pelaksanaannya menggunakan *Algemene Voorwaarden voor de uitvoering bij aanneming van Openbare Werken in Indie 1941* serta *Indische Comptabiliteits Wet*. Pelaksanaan ketentuan tersebut dilakukan oleh *Departement Van Verkeer en Waterstaat* yang menangani perumahan rakyat., bangunan gedung/rumah negara serta menangani wabah penyakit perkotaan. Sedangkan pada masa penjajahan Jepang, kebijakan perumahan ditanganai oleh *Doboku* yang merupakan lembaga



pengganti *Departement Van Verkeer en Waterstaat* (Kemenpupera, 2015).

Sasaran kebijakan pada masa Pra Kemerdekaan ini masih terbatas untuk PNS, rumah sewa, dan perbaikan lingkungan dalam rangka kesehatan.

Pada masa kemerdekaan, kebijakan perumahan nasional dimulai pada tahun 1947 dengan dibentuknya Kementerian Pekerjaan Umum dan Perhubungan yang menangani perumahan pada tingkat "Balai Perumahan". Di tingkat pusat, struktur kelembagaan Kementerian dibagi berdasarkan tugas dan fungsi pada tingkat Jawatan, Balai, dan Bagian, sedangkan kelembagaan di daerah mengikuti struktur pada jaman penjajahan Jepang.

Pada tanggal 25-30 Agustus 1950, telah diselenggarakan Kongres Perumahan Rakyat Sehat di Bandung. Kongres tersebut dihadiri oleh peserta dari 63 Kabupaten dan Kotapraja, 4 Propinsi, wakil dari Jawatan Pekerjaan Umum, Utusan organisasi pemuda, Barisan Tani dan tokoh perseorangan. Kongres tersebut membahas permasalahan seperti: pembangunan cepat, bahan untuk pembangunan perumahan rakyat, bentuk perumahan rakyat, kepentingan kesehatan dalam membangun rumah rakyat, pembiayaan perumahan, serta peninjauan peraturan-peraturan tentang ketentuan dalam mendirikan rumah dinas di kotapraja dan kabupaten dan persoalan persediaan tanah perumahan.

Kongres tersebut menghasilkan pokok-pokok keputusan, pertama mengusulkan didirikannya perusahaan pembangunan perumahan di daerah-daerah; kedua mengusulkan penetapan syarat-syarat minimal bagi pembangunan perumahan rakyat; dan ketiga mengusulkan pembentukan badan/lembaga yang menangani perumahan.



Kongres ini juga menjadi awal optimisme kemampuan pemerintah untuk menyediakan perumahan bagi rakyat Indonesia. Hal tersebut dapat terlihat dari sambutan Drs. Mohammad Hatta - Wakil Presiden Republik Indonesia - : “...tjita-tjita oentoeck terselenggaranja keboetoehan peroemahan rakjat boekan moestahil apabila kita soenggoeh-soenggoeh maoe dengan penoeh kepertjajaan, semoea pasti bisa...”.

Pelaksanaan kebijakan perumahan dan permukiman merupakan amanat Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang bertujuan untuk mensejahterakan rakyat melalui penyediaan sandang, pangan dan papan. Pada tanggal 18 Agustus tahun 2000 masalah papan dipertegas kembali dalam Amandemen Kedua Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yaitu Pasal 28 ayat (1) huruf H yang berbunyi: ”Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”.

Pada tanggal 10 Juli 2008, bertempat di Jakarta para *stakeholder* bidang perumahan mendeklarasikan penetapan tanggal 25 Agustus sebagai Hari Perumahan Nasional. Deklarasi ini ditindaklanjuti dengan Keputusan Menteri Negara Perumahan Nasional Nomor : 46/KPTS/M/2008 tentang Hari Perumahan Nasional, yang disahkan pada tanggal 6 Agustus 2008.

Tabel 2.3. Sejarah Kebijakan Perumahan di Indonesia

Tahun	Peristiwa
1924	<ul style="list-style-type: none"> Pemerintah kolonial Belanda memfasilitasi pegawai pemerintahan Hindia Belanda
1925	<ul style="list-style-type: none"> Program <i>Kampung Improvement Program</i> pertama di Surabaya yang ditujukan untuk kepentingan Belanda yaitu <i>Empowerment</i> (pemberdayaan)
1926	<ul style="list-style-type: none"> Pembangunan perumahan rakyat Pembangunan Loji, rumah besar milik pejabat Belanda
1932	<ul style="list-style-type: none"> Program perbaikan kampung pertama kali (<i>renewal program</i>), perbaikan kampung untuk mencegah penularan penyakit pes agar tidak menular ke perumahan Belanda, antara lain dengan perbaikan saluran air dan penyuluhan rumah sehat
1950	<ul style="list-style-type: none"> Kongres Perumahan Rakyat Sehat di Bandung Perumahan sehat untuk peningkatan kesejahteraan Merumuskan standar rumah minimum Segera membentuk badan perumahan rakyat dengan APBN
1952	<ul style="list-style-type: none"> Yayasan Kas Pembangunan (YKP) menargetkan 12.000 rumah. Pembangunan perumahan yang dilakukan YKP diantaranya Perum Tenggilis dan Jemur Handayani di Surabaya serta perumahan dekat Unmer Malang
1953	<ul style="list-style-type: none"> Perumahan milik Belanda diamankan oleh militer Masyarakat perkotaan malas membangun rumah, karena malas berurusan dengan kantor urusan perumahan. Lain halnya dengan masyarakat perdesaan.
1955	<ul style="list-style-type: none"> Penerapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) LPMB, lembaga penelitian tentang rumah diresmikan di Bandung tanggal 1 Maret 1955. Sekaligus berfungsi sebagai United Nation Regional Housing Centre (UNRHC) Penetapan struktur dan sanitasi pembangunan rumah.
1960	<ul style="list-style-type: none"> Ketetapan MPRS No 02/1960 <p>Dalam bidang perumahan hendaknya membangun rumah sehat, murah dan memenuhi syarat-syarat kesusilaan.</p>



	<ul style="list-style-type: none"> - Penyelenggaraan perumahan diselenggarakan - Pembangunan fasilitas perumahan oleh pemerintah
1962	<ul style="list-style-type: none"> • Dibangun kawasan industri • UU Pokok Perumahan No 02 Tahun 1962 • Kebijakan perumahan bagi masyarakat kurang mampu
1964	<ul style="list-style-type: none"> • UU No 01 tahun 1964 (Perpu tahun 1962) dimana Kantor Urusan Perumahan mengurus rumah-rumah sebelum Indonesia merdeka • Bentuk perumahan mengikuti YKP
1969	<ul style="list-style-type: none"> • KIP dilaksanakan di Jakarta
1972	<ul style="list-style-type: none"> • Lokakarya Nasional Perumahan • Badan Koordinasi Perumahan Nasional (BKPN) • <i>National Urban Development</i> • <i>City Urban Development Corporation</i>, Perumahan negara Pembangunan Kota • Real Estate dibentuk tanggal 6 Mei 1972 • KPR mulai berjalan • BIC (<i>Building Information Centre</i>) beralih menjadi PITB (Pusat Informasi Teknik Bangunan)
1974	<ul style="list-style-type: none"> • REI dibentuk bersamaan dengan Perumnas
1976	<ul style="list-style-type: none"> • Mulai muncul kawasan perumahan baru seperti di Jakarta dan Medan
1979	<ul style="list-style-type: none"> • KIP menjadi program Nasional
1984	<ul style="list-style-type: none"> • Muncul rumah <i>core</i>, Inti 16 m² dan kamar 5 m²
1989-2000	<ul style="list-style-type: none"> • PT . Papan Sejahtera, Bank Papan • Pembangunan Perumahan Bertumpu Pada Kelompok (P2BPK) • KPR juga diberikan oleh bank-bank swasta
2000-sekarang	<ul style="list-style-type: none"> • Pembangunan Rusunawa/Rusunami • Perumahan Swadaya: BSP2S dan PKP • KPR Sejahtera untuk MBR dengan menggunakan FLPP

Sumber: Diolah sendiri



BAB III

ANALISIS SOCIAL SETTING

3.1. Bank Tabungan Negara KCP Banyuwangi

3.1.1. Sejarah Bank Tabungan Negara

Pemerintah Hindia Belanda melakukan Koninklijk Besluit no. 27 tanggal 16 Oktober 1897 mendirikan Posts Paar Bank, dengan maksud untuk mendidik masyarakat agar gemar menabung. Posts Paar Bank kemudian terus hidup dan berkembang hingga tercatat hingga tahun 1939 telah memiliki empat cabang yaitu Jakarta, Medan, Surabaya, dan Makasar.

Pada tahun 1940 kegiatannya terganggu sebagai akibat penyerbuan Jerman atas Netherland yang mengakibatkan penarikan tabungan besar-besaran dalam waktu yang relatif singkat (*rush*). Namun kemudian keadaannya keuangan Posts Paar Bank pulih kembali pada tahun 1941. Tahun 1942, Hindia belanda menyerah tanpa syarat kepada Pemerintah Jepang. Jepang membekukan kegiatan Posts Paar Bank dan mendirikan Tyokin Kyoku sebuah Bank yang bertujuan untuk menarik dana dari masyarakat melalui tabungan.

Proklamasi Kemerdekaan RI 17 Agustus 1945 memberikan inspirasi kepada Bapak Darmosoetanto untuk memprakarsai pengambilalihan Tyokin Kyoku dari pemerintah Jepang ke pemerintah RI dan terjadilah penggantian nama menjadi Kantor Tabungan Pos. tugas pertamanya adalah melakukan penukaran mata uang Jepang dengan ORI, tetapi kegiatannya tidak berumur panjang karena agresi belanda (Desember 1946) mengakibatkan duduknya semua kantor termasuk



kantor cabang dari Kantor Tabungan Pos sampai tahun 1949. Kantor Tabungan Pos dibuka kembali tahun 1949, dan nama Kantor Tabungan Pos diganti menjadi Bank Tabungan RI.

Banyak kejadian bernilai sejarah sejak 1950, tetapi yang terpenting bagi sejarah Bank Tabungan Negara (BTN) adalah dikeluarkannya UU darurat No. 9 Tahun 1950 Tanggal 9 Februari 1950 yang mengubah nama “Posts Paar Bank Indonesia” berdasarkan Staatsbalt No. 295 Tahun 1941 menjadi Bank Tabungan Pos dan memindahkan induk kementerian keuangan dibawah menteri urusan Bank Central. Tanggal 9 Februari 1950 ditetapkan sebagai hari dan tanggal BTN. Nama Bank Tabungan Pos menurut UU darurat tersebut dikukuhkan dengan UU No. 36 Tahun 1953. Perubahan nama dari Bank Tabungan Pos menjadi BTN didasarkan pada Perpu No.4 Tahun 1964 tanggal 23 Juni 1963 yang kemudian dikuatkan dengan UU No. 2 Tahun 1964 tanggal 25 Mei 1964.

Penegasan status BTN sebagai Bank Tabungan milik negara ditetapkan dengan UU No. 20 tahun 1968 tanggal 19 Desember 1968 yang sebelumnya (sejak tahun 1964) BTN menjadi BNI unit V (lima). Jika tugas utama saat pendirian Posts Paar Bank (1897) sampai dengan BTN (1968) adalah bergerak dalam lingkup perhimpunan dana masyarakat melalui tabungan, maka sejak tahun 1974 BTN ditambah tugasnya yaitu memberikan pelayanan KPR dan untuk pertamakalinya penyaluran KPR terjadi pada tanggal 10 Desember yang diperinganti sebagai hari KPR bagi BTN.

Bentuk hukum BTN mengalami perubahan lagi pada tahun 1992 yaitu dengan dikeluarkannya PP No. 24 tahun 1992 tanggal 29 April 1992 yang



merupakan pelaksanaan dari UU No. 7 Tahun 1992 bentuk hukum Bank Tabungan Negara berubah menjadi Perseroan. Sejak nama Bank Tabungan Negara menjadi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dengan call name Bank BTN (Persero). Berdasarkan kajian konsultan independent, Price Water House Coopers, pemerintah melalui menteri BUMN dalam surat No. 5 – 544/MMBU/2002 memutuskan Bank BTN (Persero) sebagai Bank umum dengan fokus bisnis pembiayaan perumahan tanpa subsidi.

Pada tahun 2003 adanya restrukturisasi perusahaan secara menyeluruh yang tertuang dalam persetujuan RJP tahun 2003-2007. Pada tahun 2008, Bank BTN menjadikan dirinya sebagai bank pertama di Indonesia yang melakukan pendaftaran transaksi Kontrak Investasi Kolektif Efek Beragun Aset (KIK EBA) di Bapepam yang pada kemudian hari dilakukan pencatatan perdana dan listing transaksi tersebut dilakukan di Bursa Efek Indonesia pada tahun 2009. Dan terakhir pada tahun 2012 BTN melakukan *Right Issue*

3.1.2. Visi dan Misi Bank BTN

Adapun Visi dan Misi dari Bank Tabungan Negara adalah sebagai berikut:

1. Visi Bank BTN:

Menjadi Bank yang terdepan dalam pembiayaan perumahan

2. Misi Bank BTN

- Memberikan pelayanan unggul dalam pembiayaan perumahan dan industry terkait pembiayaan konsumsi dan usaha kecil menengah
- Meningkatkan keunggulan kompetitif melalui inovasi pengembangan produk, jasa dan jaringan strategis berbasis teknologi terkini.



- Menyiapkan dan mengembangkan *Human Capital* yang berkualitas, profesional dan memiliki integritas tinggi
- Melaksanakan manajemen perbankan yang sesuai dengan prinsip kehati-hatian dan *good corporate governance* untuk meningkatkan *Shareholder Value*.
- Mempedulikan kepentingan masyarakat dan lingkungannya.

3.1.3. Kegiatan Usaha dan Produk

Secara umum kegiatan usaha BTN adalah sebagai berikut:

1. Kredit Kepemilikan Rumah dan Perbankan Konsumer

- Produk kredit consumer terbagi menjadi empat yaitu KPR Bersubsidi, KPR Non Subsidi, Kredit Perumahan lainnya dan Kredit Konsumer
- Produk simpanan juga terbagi menjadi tiga yaitu Giro, Tabungan dan Deposito

Pada penelitian ini, Program Sejuta Rumah melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan termasuk pada Kredit Pemilikan Rumah pada Kredit Konsumer yaitu Kredit Bersubsidi. FLPP merupakan produk dari kredit Konsumer pada Bank Tabungan Negara yang akan dibahas pada penelitian ini. Keterangan lebih lanjut mengenai Bank BTN sebagai Bank pelaksana FLPP dijelaskan pada sub bab Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan.

2. Perumahan dan Perbankan Komersial

- Produk kredit komersial terbagi menjadi tiga yaitu Kredit Konstruksi, Kredit Mikro & Usaha Kecil Menengah serta Kredit Korporasi lainnya.
- Produk simpanan didominasi oleh dua hal yaitu Giro dan Deposito



3. Perbankan Syariah

- Produk pembiayaan terbagi menjadi dua yaitu Pembiayaan Konsumer Syariah dan Pembiayaan Komersial Syariah
- Produk pendanaan terbagi menjadi tiga yaitu Giro Syariah, Tabungan Syariah dan Deposito Syariah

4. *Treasury dan Asset Management*

- Menyediakan layanan jasa dan produk treasury
- Mengelola bisnis DPLK

Tabel 3.1. Jenis Layanan Bank BTN

No.	Jenis Layanan	Penjelasan
1.	Mortgage	Menyediakan layanan pembiayaan berbasis rumah atau hunian
2.	Consumer Loan	<ul style="list-style-type: none"> ○ Memberikan layanan pembiayaan consumer dan <i>personal loan</i> ○ Pengembangan bisnis <i>consumer loan</i> dari <i>value chain</i> perumahan
3.	Consumer Funding	<ul style="list-style-type: none"> ○ Memberikan layanan produk dana dan jasa yang berorientasi pada nasabah individual ○ Pengembangan bisnis <i>wealth management</i>
4.	Commercial Loan	Mengelola bisnis <i>commercial loan</i> , termasuk kredit konstruksi
5.	SME	Memberikan layanan pembiayaan bagi segmen

		mikro dan kecil
6	Commercial & Institutional Funding	Memberikan layanan jasa dan produk dana yang berorientasi kepada nasabah korporasi dan institusional
7	Badan Usaha Syariah	Menyediakan layanan produk dan jasa syariah yang menciptakan sinergi bisnis Bank BTN

Sumber: BTN

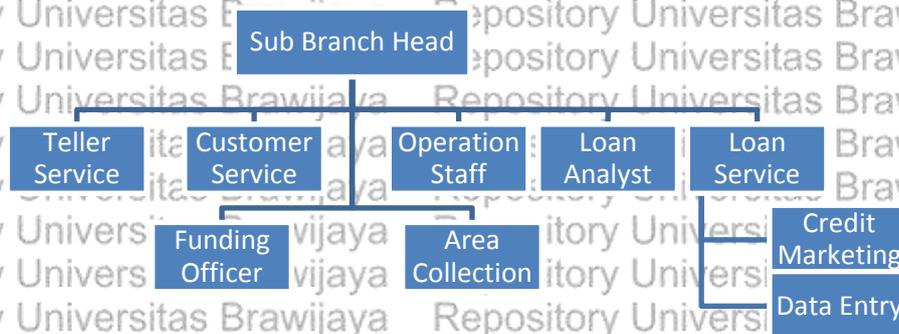
3.1.4. Gambaran Umum Bank BTN KCP Banyuwangi

PT Bank Tabungan Negara sebagai BUMN yang berpengalaman di bidang pembiayaan perumahan telah mampu mengemban tugas Pemerintah untuk mensejahterakan masyarakat melalui kegiatan usaha yang dilakukannya dengan menyalurkan kredit pemilikan rumah (KPR) dan kredit lainnya serta menghimpun dana masyarakat melalui tabungan, deposito dan giro.

Sampai dengan 30 November 2016 Bank BTN menjangkau sebagian besar wilayah Indonesia dengan jaringan kantor 65 Kantor Cabang, 249 Kantor Cabang Pembantu, jika ditambah dengan kantor kas dan kantor layanan setara kantor kas, jumlah total jaringan kantor konvensional sejumlah 3.744 kantor.

Untuk melayani masyarakat di kabupaten Banyuwangi, Bank BTN juga membuka jaringan kantor di Kabupaten Banyuwangi dengan status Kantor Cabang Pembantu Banyuwangi. PT Bank Tabungan Negara KCP Banyuwangi berada di wilayah Kantor Cabang Jember. Bank BTN KCP Banyuwangi terletak di jantung kota Banyuwangi tepatnya di Jalan Brawijaya No B1-B2 Sobo, Banyuwangi.

Dalam pelaksanaan kegiatan perusahaan, salah satu yang harus diperhatikan adalah struktur organisasi yang baik dan tersusun rapi guna melancarkan kegiatan operasional perusahaan dalam mencapai tujuannya. Kejelasan *job description* setiap bagian atau setiap karyawan dapat membantu mereka dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya dengan baik dan agar tidak terjadi tumpang tindih tugas satu sama lain. Berikut ini merupakan struktur organisasi di Bank BTN Kantor Cabang Pembantu Banyuwangi melalui skema berikut:



Gambar 3.1. Struktur Organisasi Bank BTN KCP Banyuwangi

Sumber: BTN Banyuwangi

Masing-masing posisi memiliki tugas sebagai berikut:

- a. Sub Branch Head (Kepala Kantor Cabang Pembantu) adalah seorang pejabat pimpinan yang diberikan tanggung jawab untuk memimpin kantor cabang pembantu. Tugas dari Sub Branch Head adalah:
 - Memimpin kantor cabang pembantu dan bertindak untuk dan atas nama direksi, baik didalam maupun diluar pengadilan dalam hubungannya dengan pihak lain atau pihak ke tiga diwilayah

kerjanya yang berkaitan dengan usaha bank berdasarkan surat kuasa umum dan surat khusus dari direksi.

- Mengelola keuangan, harta kekayaan bank, dan seluruh kegiatan kantor cabang pembantu berdasarkan prinsip-prinsip ketatalaksanaan yang sehat dan tertib administrasi sesuai dengan ketentuan dan prosedur yang ditetapkan direksi.

- Pengadaan dan pemeliharaan perlengkapan dan peralatan kerja untuk menunjang operasional kantor cabang pembantu sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

- Pemeliharaan hubungan kedinasan dalam rangka kerjasama antar instansi pemerintahan maupun swasta ataupun lembaga perbankan atau non perbankan di wilayahnya untuk memperlancar kegiatan usaha bank.

- Mengoptimalkan pendayaan tenaga kerja dan peralatan guna meningkatkan motifasi kerja, keahlian dalam bidangnya dan hubungan kerja sama yang baik sesuai karyawan sehingga tercapai kerja yang maksimal.

- Bertanggung jawab atas kebenaran penyusunan laporan secara berkala maupun insidental dan laporan lainnya yang berhubungan dengan kantor

- Mengusahakan pengembalian kredit yang telah diberikan dengan cara yang dapat dipertanggung jawabkan.





- Mengadakan koordinasi dan pengawasan terhadap tugas-tugas yang diberikan kepada bawahan dengan mengadakan evaluasi terhadap pelaksanaan tugas tersebut.
 - Memastikan realisasi target dana dan kredit KCP tercapai.
 - Mengontrol transaksi Kas Besar awal hari dan akhir hari fisik uang dan rincian kas besar telah cocok tidak ada selisih.
- b). Teller Service mempunyai tugas:
- Bertanggung jawab atas penerimaan kas awal hari
 - Bertanggung jawab atas penyerahan kas akhir hari
 - Bertanggung jawab atas transaksi tunai dan non tunai nasabah melalui loket
 - Bertanggung jawab atas akurasi dan kelengkapan entry data transaksi tunai dan non tunai melalui loket
 - Bertanggung jawab terhadap penerapan fungsi Prinsip mengenai nasabah (PBI No.3/10/PBI/2001)
 - Bertanggung jawab atas kesesuaian antara fisik uang, bukti dasar transaksi dan hasil entry transaksi
 - Bertanggung jawab atas terbebasnya kas dari uang palsu/tidak sah, dan bila ada laporkan ke Head Teller
 - Bertanggung jawab atas pencetakan laporan transaksi harian
 - Bertanggung jawab atas penyortiran uang
 - Bertanggung jawab atas pelaksanaan pelayanan sesuai dengan standar pelayanan front liner



c. Customer Service mempunyai tugas:

- Bertanggung jawab atas pelayanan nasabah baik yang datang melalui telepon atau surat
- Bertanggung jawab atas akurasi dan kelengkapan data master statis seluruh aplikasi loket
- Bertanggung jawab atas pelayanan permohonan blokir dan pembukaan blokir
- Bertanggung jawab terhadap penerapan prinsip mengenai nasabah (PBI No. 3/10/PBI/2001)
- Bertanggung jawab atas pemeliharaan rate khusus
- Bertanggung jawab bertanggung jawab atas pelaksanaan pengkinian data CIF/Nasabah
- Bertanggung jawab atas dilaksanakannya proses scanner tanda tangan giran
- Bertanggung jawab atas pelaksanaan seluruh aplikasi pembukaan rekening
- Bertanggung jawab atas pemeliharaan data CIF
- Bertanggung jawab atas pelaporan perkembangan penggabungan data CIF
- Bertanggung jawab atas pemberian Quality Service Level terhadap nasabah prima
- Bertanggung jawab atas pelayanan administrasi ATM, termasuk pemberian ATM kepada nasabah Kredit



- Bertanggung jawab atas updating rate counter

- Bertanggung jawab atas monitoring kecukupan brosur

d. Operation Staff mempunyai tugas:

- memproses transaksi-transaksi yang dilakukan oleh bagian kredit dan dana, selain itu juga bertugas melayani pemrosesan tabungan baru, permintaan tabungan, peng-entry-an data hasil transaksi, penyimpanan kartu contoh tanda tangan dan pemrosesan transaksi manual.

- bertanggung jawab terhadap administrasi pekerjaan kantor yang berkaitan dengan kepegawaian dan rumah tangga kantor yang meliputi gaji karyawan, melayani tamu yang datang ke kantor, pengelolaan anggaran kantor cabang, logistik, serta bertanggung jawab dalam pemeliharaan gedung dan keamanan kantor.

e. Loan Analyst mempunyai tugas melakukan penilaian terhadap calon debitur atau pemohon kredit apakah layak menerima kredit atau tidak.

f. Loan Service mempunyai tugas:

- Bertanggung jawab atas layanan informasi kredit, pelunasan kredit dan penyelesaian klaim debitur yang berkualitas

- Bertanggung jawab atas layanan permohonan pembayaran extra dan advance payment

- Bertanggung jawab atas layanan penerimaan permohonan klaim asuransi kredit



- Bertanggung jawab atas kelengkapan dan kebenaran data pelunasan dan klaim debitur
 - Bertanggung jawab atas penyerahan dokumen pokok bagi debitur yang melunasi kredit dengan benar
 - Bertanggung jawab atas penatausahaan seluruh berkas yang terkait ruang lingkup ruang lingkup pekerjaannya.
 - Bertanggung jawab terhadap pencetakan Rekening Koran (RK) kredit yang untuk keperluan internal.
- g. Funding Officer mempunyai tugas:
- Bertanggung jawab memasarkan produk dana pihak ketiga berupa tabungan, giro dan deposito.
 - Menjaga realisasi target dana pihak ketiga.
 - Menjalin hubungan baik dengan nasabah
- h. Credit Marketing mempunyai tugas:
- Bertanggung jawab memasarkan produk kredit atau pembiayaan
 - Mencapai target kredit yang telah ditentukan perusahaan.
- i. Data Entry mempunyai tugas:
- Membantu Loan Service dalam mengadministrasi kredit yang diberikan yang berkaitan dengan dokumen dan persyaratan kredit.
 - Memelihara dokumen kredit.
- j. Area Collection mempunyai tugas:
- Melakukan tugas penagihan kepada debitur menunggak
 - Mencapai target dalam penurunan Non Performing Loan (NPL)



- Melakukan pemeliharaan dan pembinaan kepada debitur agar diberi kesadaran menjaga kualitas kreditnya.

3.2. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat

3.2.1. Sejarah Singkat Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat

Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia (disingkat Kemenpupera RI) adalah kementerian yang membidangi urusan pekerjaan umum dan perumahan rakyat. Dasar hukum pembentukannya adalah Peraturan Presiden Nomor 15 Tahun 2015 tentang Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden. Kemenpupera dipimpin oleh seorang Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat yang sejak tanggal 27 Oktober 2014 dijabat oleh Basuki Hadimuljono.

3.2.2. Kedudukan, Tugas Pokok dan Fungsi

Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara. Menurut Peraturan Presiden Nomor 15 Tahun 2015, dalam melaksanakan tugas, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat menyelenggarakan fungsi:

1. perumusan, penetapan, dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengelolaan sumber daya air, penyelenggaraan jalan, penyediaan perumahan dan



pengembangan kawasan permukiman, pembiayaan perumahan, penataan bangunan gedung, sistem penyediaan air minum, sistem pengelolaan air limbah dan drainase lingkungan serta persampahan, dan pembinaan jasa konstruksi;

2. koordinasi pelaksanaan tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unsur organisasi di lingkungan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat;
3. pengelolaan barang milik/kekayaan negara yang menjadi tanggung jawab Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat;
4. pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat;
5. pelaksanaan bimbingan teknis dan supervisi atas pelaksanaan urusan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat di daerah;
6. pelaksanaan penyusunan kebijakan teknis dan strategi keterpaduan pengembangan infrastruktur pekerjaan umum dan perumahan rakyat;
7. pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat;
8. pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat; dan
9. pelaksanaan dukungan yang bersifat substantif kepada seluruh unsur organisasi di lingkungan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.



3.2.3. Struktur Organisasi

Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat terdiri atas:

1. Sekretariat Jenderal

Sekretariat Jenderal berada di bawah dan bertanggung jawab kepada

Menteri dan dipimpin oleh Sekretaris Jenderal. Sekretariat Jenderal mempunyai tugas menyelenggarakan koordinasi pelaksanaan tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit

organisasi di lingkungan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.

Dalam melaksanakan tugas, Sekretariat Jenderal menyelenggarakan fungsi:

a. koordinasi kegiatan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat;

b. koordinasi dan penyusunan rencana, program, dan anggaran

Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat;

c. pembinaan dan pemberian dukungan administrasi yang meliputi ketatausahaan, kepegawaian, keuangan, kerumahtanggaan, kerja sama,

hubungan masyarakat, arsip, dan dokumentasi Kementerian Pekerjaan

Umum dan Perumahan Rakyat;

d. pembinaan dan penataan organisasi dan tata laksana;

e. koordinasi dan penyusunan peraturan perundang-undangan serta pelaksanaan advokasi hukum;



- f. penyelenggaraan pengelolaan barang milik/kekayaan negara dan layanan pengadaan barang/jasa; dan
 - g. pelaksanaan fungsi lain yang diberikan oleh Menteri
2. Direktorat Jenderal Sumber Daya Air

Direktorat Jenderal Sumber Daya Air berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Menteri dan dipimpin oleh Direktur Jenderal. Direktorat Jenderal Sumber Daya Air mempunyai tugas menyelenggarakan perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengelolaan sumber daya air sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Direktorat Jenderal Sumber Daya Air menyelenggarakan fungsi:

- a. perumusan kebijakan di bidang konservasi sumber daya air, pendayagunaan sumber daya air dan pengendalian daya rusak air pada sumber air permukaan, dan pendayagunaan air tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- b. pelaksanaan kebijakan di bidang pengelolaan sumber daya air yang terpadu dan berkelanjutan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- c. penyusunan norma, standar, prosedur, dan kriteria di bidang pengelolaan sumber daya air;
- d. pemberian bimbingan teknis dan supervisi di bidang pengelolaan sumber daya air;
- e. pelaksanaan evaluasi dan pelaporan di bidang pengelolaan sumber daya air;



- f. pelaksanaan administrasi Direktorat Jenderal Sumber Daya Air; dan
 - g. pelaksanaan fungsi lain yang diberikan oleh Menteri.
3. Direktorat Jenderal Bina Marga
- Direktorat Jenderal Bina Marga berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Menteri dan dipimpin oleh Direktur Jenderal. Direktorat Jenderal Bina Marga mempunyai tugas menyelenggarakan perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penyelenggaraan jalan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- Dalam melaksanakan tugas, Direktorat Jenderal Bina Marga menyelenggarakan fungsi:
- a. perumusan kebijakan di bidang penyelenggaraan jalan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - b. pelaksanaan kebijakan di bidang penyelenggaraan jalan nasional;
 - c. pelaksanaan kebijakan di bidang penguatan konektivitas yang menjadi prioritas nasional;
 - d. penyusunan norma, standar, prosedur, dan kriteria di bidang penyelenggaraan jalan;
 - e. pemberian bimbingan teknis dan supervisi di bidang penyelenggaraan jalan;
 - f. pelaksanaan evaluasi dan pelaporan di bidang penyelenggaraan jalan;
 - g. pelaksanaan administrasi Direktorat Jenderal Bina Marga; dan
 - h. pelaksanaan fungsi lain yang diberikan oleh Menteri.
4. Direktorat Jenderal Cipta Karya



Direktorat Jenderal Cipta Karya berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Menteri. Direktorat Jenderal Cipta Karya dipimpin oleh Direktur Jenderal. Direktorat Jenderal Cipta Karya mempunyai tugas menyelenggarakan perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengembangan kawasan permukiman, pembinaan penataan bangunan, pengembangan sistem penyediaan air minum, pengembangan sistem pengelolaan air limbah dan drainase lingkungan serta persampahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dalam melaksanakan tugas, Direktorat Jenderal Cipta Karya menyelenggarakan fungsi:

- a. perumusan kebijakan di bidang pengembangan kawasan permukiman, pembinaan penataan bangunan, pengembangan sistem penyediaan air minum, pengembangan sistem pengelolaan air limbah dan drainase lingkungan serta persampahan;
- b. pelaksanaan kebijakan di bidang pengembangan kawasan permukiman, pembinaan penataan bangunan, pengembangan sistem penyediaan air minum, pengembangan sistem pengelolaan air limbah dan drainase lingkungan serta persampahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- c. penyusunan norma, standar, prosedur, dan kriteria di bidang pengembangan kawasan permukiman, pembinaan penataan bangunan, pengembangan sistem penyediaan air minum, pengembangan sistem pengelolaan air limbah dan drainase lingkungan serta persampahan;



- d. pemberian bimbingan teknis dan supervisi di bidang pengembangan kawasan permukiman, pembinaan penataan bangunan, pengembangan sistem penyediaan air minum, pengembangan sistem pengelolaan air limbah dan drainase lingkungan serta persampahan;
- e. pelaksanaan evaluasi dan pelaporan di bidang pengembangan kawasan permukiman, pembinaan penataan bangunan, pengembangan sistem penyediaan air minum, pengembangan sistem pengelolaan air limbah dan drainase lingkungan serta persampahan;
- f. pelaksanaan administrasi Direktorat Jenderal Cipta Karya; dan
- g. pelaksanaan fungsi lain yang diberikan oleh Menteri.

5. Direktorat Jenderal Penyediaan Perumahan

Direktorat Jenderal Penyediaan Perumahan berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Menteri. Direktorat Jenderal Penyediaan Perumahan dipimpin oleh Direktur Jenderal. Direktorat Jenderal Penyediaan Perumahan mempunyai tugas menyelenggarakan perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penyediaan perumahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan.

Dalam melaksanakan tugas, Direktorat Jenderal Penyediaan Perumahan menyelenggarakan fungsi:

- a. perumusan kebijakan di bidang penyelenggaraan penyediaan perumahan;



- b. pelaksanaan kebijakan di bidang fasilitasi penyediaan rumah umum, rumah khusus, dan rumah swadaya bagi masyarakat berpenghasilan rendah;
- c. pelaksanaan kebijakan di bidang pembinaan penyelenggaraan penyediaan perumahan;
- d. penyusunan norma, standar, prosedur, dan kriteria di bidang penyelenggaraan penyediaan perumahan;
- e. pemberian bimbingan teknis dan supervisi di bidang penyelenggaraan penyediaan perumahan;
- f. pelaksanaan evaluasi dan pelaporan di bidang penyelenggaraan penyediaan perumahan;
- g. pelaksanaan administrasi Direktorat Jenderal Penyediaan Perumahan; dan
- h. pelaksanaan fungsi lain yang diberikan oleh Menteri.

6. Direktorat Jenderal Bina Konstruksi

Direktorat Jenderal Bina Konstruksi berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Menteri. Direktorat Jenderal Bina Konstruksi dipimpin oleh Direktur Jenderal. Direktorat Jenderal Bina Konstruksi mempunyai tugas menyelenggarakan perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pembinaan jasa konstruksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dalam melaksanakan tugas, Direktorat Jenderal Bina Konstruksi menyelenggarakan fungsi:



- a. perumusan kebijakan di bidang pembinaan penyelenggaraan, kelembagaan, dan sumber daya jasa konstruksi;
- b. pelaksanaan kebijakan di bidang pembinaan penyelenggaraan, kelembagaan, dan sumber daya jasa konstruksi;
- c. pelaksanaan kebijakan di bidang pemberdayaan dan pengawasan penyelenggaraan jasa konstruksi yang dilaksanakan oleh masyarakat dan pemerintah daerah;
- d. penyusunan norma, standar, prosedur, dan kriteria di bidang pembinaan jasa konstruksi;
- e. pelaksanaan bimbingan teknis dan supervisi di bidang pembinaan penyelenggaraan, kelembagaan, dan sumber daya jasa konstruksi;
- f. pelaksanaan evaluasi dan pelaporan di bidang pembinaan penyelenggaraan, kelembagaan, dan sumber daya jasa konstruksi;
- g. pelaksanaan administrasi Direktorat Jenderal Bina Konstruksi; dan
- h. pelaksanaan fungsi lain yang diberikan oleh Menteri.

71. Direktorat Jenderal Pembiayaan Perumahan

Direktorat Jenderal Pembiayaan Perumahan berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Menteri. Direktorat Jenderal Pembiayaan Perumahan dipimpin oleh Direktur Jenderal. Direktorat Jenderal Pembiayaan Perumahan mempunyai tugas menyelenggarakan perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pembiayaan perumahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan.



Dalam melaksanakan tugas, Direktorat Jenderal Pembiayaan Perumahan menyelenggarakan fungsi:

- a. perumusan kebijakan di bidang pembiayaan perumahan;
- b. pelaksanaan kebijakan di bidang pengembangan sistem pembiayaan perumahan;
- c. pelaksanaan kebijakan di bidang fasilitasi kemudahan dan bantuan pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah;
- d. pengendalian pelaksanaan bantuan pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah;
- e. penyusunan norma, standar, prosedur, dan kriteria di bidang pembiayaan perumahan;
- f. pemberian bimbingan teknis dan supervisi di bidang pembiayaan perumahan;
- g. pelaksanaan evaluasi dan pelaporan di bidang pembiayaan perumahan;
- h. pelaksanaan administrasi Direktorat Jenderal Pembiayaan Perumahan; dan
- i. pelaksanaan fungsi lain yang diberikan oleh Menteri.

8. Inspektorat Jenderal

Inspektorat Jenderal berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Menteri. Inspektorat Jenderal dipimpin oleh Inspektur Jenderal.

Inspektorat Jenderal mempunyai tugas menyelenggarakan pengawasan



intern di lingkungan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana, Inspektorat Jenderal menyelenggarakan fungsi:

a. penyusunan kebijakan teknis pengawasan intern di lingkungan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat;

b. pelaksanaan pengawasan intern di lingkungan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat terhadap kinerja dan keuangan melalui audit, *review*, evaluasi, pemantauan, & kegiatan pengawasan lainnya;

c. pelaksanaan pengawasan untuk tujuan tertentu atas penugasan Menteri;

d. penyusunan laporan hasil pengawasan di lingkungan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat;

e. pelaksanaan administrasi Inspektorat Jenderal; dan

f. pelaksanaan fungsi lain yang diberikan oleh Menteri.

9). Badan Pengembangan Infrastruktur Wilayah

Badan Pengembangan Infrastruktur Wilayah berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Menteri. Badan Pengembangan Infrastruktur

Wilayah dipimpin oleh Kepala Badan. Badan Pengembangan Infrastruktur

Wilayah mempunyai tugas melaksanakan penyusunan kebijakan teknis

dan strategi keterpaduan antara pengembangan kawasan dengan

infrastruktur pekerjaan umum dan perumahan rakyat.



Dalam melaksanakan tugas, Badan Pengembangan Infrastruktur Wilayah menyelenggarakan fungsi:

- a. penyusunan kebijakan teknis, rencana, dan program keterpaduan pengembangan kawasan dengan infrastruktur di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat;
- b. penyusunan strategi keterpaduan pengembangan kawasan dengan infrastruktur bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat;
- c. pelaksanaan sinkronisasi program antara pengembangan kawasan dengan infrastruktur bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat;
- d. pemantauan, evaluasi, dan pelaporan penyelenggaraan keterpaduan rencana dan sinkronisasi program antara pengembangan kawasan dengan infrastruktur bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat;
- e. pelaksanaan administrasi Badan Pengembangan Infrastruktur Wilayah; dan
- f. pelaksanaan fungsi lain yang diberikan oleh Menteri.

10. Badan Penelitian dan Pengembangan

Badan Penelitian dan Pengembangan berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Menteri. Badan Penelitian dan Pengembangan dipimpin oleh Kepala Badan. Badan Penelitian dan Pengembangan mempunyai tugas melaksanakan penelitian dan pengembangan di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat.

Dalam melaksanakan tugas, Badan Penelitian dan Pengembangan menyelenggarakan fungsi:



- a. penyusunan kebijakan teknis, program, dan anggaran penelitian dan pengembangan di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat;
- b. pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat;
- c. pelaksanaan pengkajian kebijakan, strategi pengembangan infrastruktur, dan penerapan teknologi hasil penelitian dan pengembangan;
- d. pemantauan, evaluasi, dan pelaporan pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat;
- e. pelaksanaan administrasi Badan Penelitian dan Pengembangan; dan
- f. pelaksanaan fungsi lain yang diberikan oleh Menteri.

11. Badan Pengembangan Sumber Daya Manusia

Badan Pengembangan Sumber Daya Manusia berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Menteri. Badan Pengembangan Sumber Daya Manusia dipimpin oleh Kepala Badan. Badan Pengembangan Sumber Daya Manusia mempunyai tugas melaksanakan pengembangan sumber daya manusia pekerjaan umum dan perumahan rakyat.

Dalam melaksanakan tugas, Badan Pengembangan Sumber Daya Manusia menyelenggarakan fungsi:

- a. penyusunan kebijakan teknis, rencana, dan program pengembangan sumber daya manusia pekerjaan umum dan perumahan rakyat;
- b. pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia pekerjaan umum dan perumahan rakyat;



c. pelaksanaan penilaian kompetensi sumber daya manusia di lingkungan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat;

d. pelaksanaan pembinaan, pengembangan, dan pemberdayaan jabatan fungsional bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat;

e. pemantauan, evaluasi, dan pelaporan pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat;

f. pelaksanaan administrasi Badan Pengembangan Sumber Daya Manusia; dan

g. pelaksanaan fungsi lain yang diberikan oleh Menteri.

12. Staf Ahli Bidang Keterpaduan Pembangunan

Staf Ahli berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Menteri dan secara administratif dikoordinasikan oleh Sekretaris Jenderal. Staf Ahli Bidang Keterpaduan Pembangunan mempunyai tugas memberikan rekomendasi terhadap isu-isu strategis kepada Menteri terkait dengan bidang keterpaduan pembangunan.

13. Staf Ahli Bidang Ekonomi dan Investasi

Staf Ahli berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Menteri dan secara administratif dikoordinasikan oleh Sekretaris Jenderal. Staf Ahli Bidang Ekonomi dan Investasi mempunyai tugas memberikan rekomendasi terhadap isu-isu strategis kepada Menteri terkait dengan bidang ekonomi dan investasi.



14. Staf Ahli Bidang Sosial Budaya dan Peran Masyarakat

Staf Ahli berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Menteri dan secara administratif dikoordinasikan oleh Sekretaris Jenderal. Staf Ahli Bidang Sosial Budaya dan Peran Masyarakat mempunyai tugas memberikan rekomendasi terhadap isu-isu strategis kepada Menteri terkait dengan bidang sosial budaya dan peran masyarakat.

15. Staf Ahli Bidang Hubungan Antar Lembaga

Staf Ahli berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Menteri dan secara administratif dikoordinasikan oleh Sekretaris Jenderal. Staf Ahli Bidang Hubungan Antar Lembaga mempunyai tugas memberikan rekomendasi terhadap isu-isu strategis kepada Menteri terkait dengan bidang hubungan antar lembaga.

16. Staf Ahli Bidang Teknologi, Industri, dan Lingkungan.

Staf Ahli berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Menteri dan secara administratif dikoordinasikan oleh Sekretaris Jenderal. Staf Ahli Bidang Teknologi, Industri, dan Lingkungan mempunyai tugas memberikan rekomendasi terhadap isu-isu strategis kepada Menteri terkait dengan bidang teknologi, industri, dan lingkungan.

3.3. Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan

3.3.1. Latar Belakang Kebijakan FLPP

Permasalahan utama bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki atau membeli rumah adalah masalah keterjangkauan. Harga lahan atau tanah dan bahan bangunan semakin lama semakin meningkat sedangkan kemampuan daya beli masyarakat berkurang. Selain masalah ketidakjangkauan, masalah suku bunga kredit perumahan menjadi kendala bagi masyarakat saat mereka mencoba untuk mengakses kredit pemilikan rumah (KPR).

Tingginya tingkat suku bunga KPR disebabkan karena tidak ada kesesuaian antara masa tenor jangka waktu pembiayaan dengan dana yang ada di perbankan. Sederhananya, Bank membiayai kredit menggunakan dana pihak ketiga (DPK) dari masyarakat yang bersifat jangka pendek artinya bisa diambil kapan saja. Sedangkan tenor atau jangka waktu kredit perumahan bersifat jangka panjang dari 5-20 tahun. Hal ini menyebabkan debitur dibebani bunga untuk membayar angsuran pembiayaan dengan nilai besar. Hal ini diperberat dengan suku bunga mengambang (*floating*) yang secara langsung akan berpengaruh pada tingkat suku bunga yang terus bergerak mengikuti mekanisme pasar dan memberikan ketidakpastian pada debitur mengenai jumlah besaran angsuran yang harus dibayar tiap bulannya.

Dalam UUD 1945 pasal 28 huruf H, dinyatakan bahwa setiap orang berhak bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan yang baik dan sehat. Oleh karena itu pembangunan sektor perumahan menjadi agenda pembangunan nasional. Meskipun dalam pembangunan partisipatif masyarakat sebagai pelaku



utama pembangunan perumahan artinya menyediakan sendiri huniannya, namun pada tingkatan tertentu pemerintah mempunyai tugas, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 01 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman antara lain:

- 1) merumuskan dan menetapkan kebijakan dan strategi nasional di bidang perumahan dan kawasan permukiman;
- 2) mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya perumahan bagi MBR;
- 3) memfasilitasi penyediaan perumahan dan permukiman bagi masyarakat, terutama bagi MBR;

Penyebab tidak berkembangnya pasar perumahan MBR ada pada dua sisi yang berbeda yaitu pada sisi permintaan (*demand side*) dan sisi penyediaan (*supply side*). Beberapa kendala pada sisi permintaan (*demand side*) adalah:

- 1) Rendahnya kemampuan mengangsur MBR, karena rendahnya tingkat pendapatan mereka.
- 2) Tingginya tingkat resiko kredit macet, sebagai akibat pekerjaan MBR yang sebagian besar dari sektor informal.
- 3) Rendahnya nilai aset yang dimiliki MBR yang dapat dijadikan agunan kredit kepemilikan, pembangunan maupun perbaikan rumah.

Sedangkan kendala pada sisi penyediaan (*supply side*) adalah:

- 1) Kesulitan likuiditas yang dihadapi lembaga keuangan/bank untuk membiayai kredit, akibat susahnya mendapatkan dana berbunga rendah yang sesuai untuk pembiayaan KPR untuk MBR.



2) Pengembang lebih tertarik untuk membangun perumahan non MBR karena dilihat dari segi keuntungan.

Masyarakat berpenghasilan rendah adalah kelompok masyarakat yang memiliki akses minim dan terbatas dalam pembiayaan perumahan. Aksesibilitas yang rendah dan terbatas ini menyulitkan MBR dalam memenuhi kebutuhan mereka akan hunian yang layak dan terjangkau. Oleh karena itu untuk membantu MBR, pemerintah membuat kebijakan bantuan subsidi pembiayaan perumahan dengan skema Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Di dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21/PRT/M/2014 tentang Petunjuk Pelaksanaan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan dalam rangka Perolehan Rumah Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, dijelaskan FLPP adalah dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan kepada MBR yang pengelolaannya dilaksanakan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. FLPP merupakan terobosan dalam pengembangan pembiayaan perumahan jangka panjang. Mengingat akar persoalan pembiayaan perumahan MBR terletak di kedua sisi pasar (*demand and supply*), maka titik intervensi pemerintah dalam kebijakan FLPP dapat dikelompokkan menjadi dua, yaitu:

1) Intervensi pada sisi permintaan (*demand side*), yang bertujuan untuk menurunkan besar angsuran yang harus dibayar debitur dengan memberikan likuiditas berbunga rendah kepada Lembaga Pemberi Kredit/Pembiayaan (LPK/P)



- 2) Intervensi pada sisi penyediaan (*supply side*), yang bertujuan untuk meningkatkan pembangunan penyediaan rumah oleh pengembang dengan cara memberi dukungan melalui kredit berbunga rendah konstruksi kepada LPK/P untuk disalurkan sebagai kredit/pinjaman konstruksi kepada pengembang.

Sebagai program yang bertujuan memberikan bunga yang terjangkau dan angsuran tetap sepanjang masa pinjaman (*fixed rate mortgage*) bagi Masyarakat

Berpenghasilan Rendah, Kebijakan FLPP didasari atas hal-hal berikut:

- 1) Kemampuan/ daya beli masyarakat akan hunian yang masih sangat terbatas dan kenaikan penghasilan tidak signifikan dibandingkan dengan laju inflasi per tahun.
- 2) Suku bunga kredit yang dibebankan kepada masyarakat oleh Perbankan yang masih tinggi, menyentuh dua digit per tahun.
- 3) Optimalisasi dana APBN dengan keterbatasan keuangan negara agar lebih berkelanjutan.
- 4) Pemupukan dana perumahan dalam jangka panjang
- 5) Daya tarik bagi sumber dana lain untuk berperan dalam pembiayaan perumahan sehingga dapat mengintegrasikan sumber-sumber pembiayaan yang ada.

Untuk mendukung kebijakan FLPP, pemerintah menyediakan dana murah melalui Pusat Pembiayaan Perumahan (PPP) yaitu unit organisasi pada Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat yang mempunyai tugas melaksanakan operasionalisasi kebijakan di bidang pembiayaan perumahan.



FLPP ini disalurkan untuk pembiayaan Rumah Sederhana Sehat (RSh) yang terdiri dari Rumah Sejahtera Tapak dan Rumah Sejahtera Susun. Pembiayaannya disebut Kredit Pemilikan Rumah Sejahtera (KPR Sejahtera). Penyaluran dana FLPP dari PPP kepada kelompok sasaran KPR Sejahtera dilakukan melalui bank pelaksana yang ditunjuk. Bank Tabungan Negara adalah penyalur terbesar dari FLPP yaitu dengan persentase >80% dari bank lain.

3.3.2. Landasan Hukum FLPP

Suatu kebijakan tentunya akan lebih memiliki legitimasi jika ada landasan hukumnya. Begitu juga dengan FLPP yang dasar hukum dan peraturannya adalah sebagai berikut:

3.3.2.1. Undang-Undang Dasar 1945

Hak warga negara dalam mendapatkan hunian yang layak dan terjangkau tercantum dalam Undang-Undang Dasar Negara republik Indonesia 1945. Dalam pasal 28H UUD 1945 dinyatakan bahwa:

- (1) Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.
- (2) Setiap orang berhak mendapatkan kemudahan dan perlakuan khusus untuk memperoleh kesempatan dan manfaat yang sama guna mencapai persamaan dan keadilan.
- (3) Setiap orang berhak atas jaminan sosial yang memungkinkan pengembangan dirinya secara utuh sebagai manusia yang bermartabat



(4) Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang oleh siapa pun.

Hak atas tempat tinggal tersebut disebut sebagai Hak Asasi Manusia, sehingga negara harus melindungi dan menyediakan akses terhadap seluruh warga negara.

Sesuai dengan amanat UUD 1945 maka diterbitkanlah Undang-Undang Nomor 01 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dimana tujuannya adalah mengatur tentang salah satu kebutuhan dasar manusia yaitu rumah atau hunian yang layak dan terjangkau bagi seluruh masyarakat.

3.3.2.2. Undang-Undang Nomor 01 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Undang-Undang No 1 tahun 2011 ini menggantikan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman sudah tidak sesuai dengan perkembangan dan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur sehingga perlu diganti.

Pada pasal 3b disebutkan bahwa perumahan dan 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 MBR. Disebutkan juga pada pasal 13g bahwa pemerintah dalam melaksanakan pembinaan mempunyai tugas memfasilitasi penyediaan rumah dan permukiman bagi MBR.



Dalam rangka memberi bantuan dan kemudahan tersebut pemerintah dalam pasal 54 menyebutkan bahwa Kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah bagi MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat berupa:

- a. subsidi perolehan rumah; stimulan rumah swadaya;
- b. insentif perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan;
- c. perizinan;
- d. asuransi dan penjaminan;
- e. penyediaan tanah;
- f. sertifikasi tanah; dan/atau
- g. prasarana, sarana, dan utilitas umum.

Ketentuan mengenai kriteria MBR dan persyaratan kemudahan perolehan rumah bagi MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) diatur dengan Peraturan Menteri. Dalam rangka pengembangan sistem pembiayaan perumahan pemerintah membentuk program subsidi Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan yang diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20 Tahun 2015 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20/PRT/M/2014 Tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Dalam Rangka Perolehan Rumah Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21 Tahun 2014 tentang Petunjuk Pelaksanaan Fasilitas likuiditas

Pembiayaan Perumahan dalam Rangka perolehan Rumah Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

3.3.2.3. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat

Nomor 20 Tahun 2015 dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21 Tahun 2014

Peraturan Menteri ini yaitu Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20 Tahun 2015 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20/PRT/M/2014 Tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Dalam Rangka Perolehan Rumah Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21 Tahun 2014 tentang Petunjuk Pelaksanaan Fasilitas likuiditas Pembiayaan Perumahan dalam Rangka perolehan Rumah Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

Kedua Peraturan menteri ini adalah dasar pelaksanaan dari program FLPP untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Di dalamnya diatur tentang:

1. Lingkup FLPP
2. Pendanaan FLPP
3. Kelompok sasaran dan mekanisme KPR FLPP
4. Persyaratan bank pelaksana
5. Pengendalian dan pengawasan program.



3.3.3. Tujuan dan Manfaat FLPP

Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) bertujuan untuk mendukung aktivitas pembiayaan jangka panjang Lembaga Penerbit Kredit/Pembiayaan (LPK/P) di pasar perumahan. Subsidi ini dibutuhkan untuk mendanai aktivitas kreditnya.

Program FLPP memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Dari sisi masyarakat, FLPP ini mampu menyediakan pembiayaan perumahan yang lebih terjangkau dengan suku bunga satu digit (*single digit mortgage*) dan angsuran yang tetap selama jangka waktu pinjaman (*fixed rate mortgage*).
2. Dari sisi pemerintah, FLPP ini dapat membangun pola pembiayaan perumahan yang berkelanjutan (*sustainable housing finance*) sehingga dalam jangka panjang dapat mengurangi tingkat ketergantungan pada dana APBN.
3. Dari sisi perbankan, FLPP ini mampu merangsang sektor perbankan untuk mendapatkan dana jangka panjang yang efektif dari pasar modal atau pasar uang.

3.3.4. Mekanisme KPR Sejahtera BTN melalui dukungan FLPP

Kebijakan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) menyediakan dana jangka panjang yang berasal dari APBN (pos pembiayaan) atau sumber dana jangka panjang lainnya (misalnya bapertarum) kemudian dipadukan dengan Dana Pihak Ketiga dari Bank Pelaksana dengan proporsi

tertentu (Permen PU & Perumahan Rakyat No. 20/PRT/M/2014 pasal 5 ayat 1).

FLPP memiliki ciri: KPR dengan suku bunga satu digit (*single digit mortgage*)

dan KPR dengan tingkat suku bunga tetap selama masa pinjaman (*fixed rate mortgage*).

KPR Sejahtera FLPP adalah kredit dengan peruntukan pembelian rumah sehat, yang dibeli dari pengembang dan khusus untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), yang berpenghasilan tetap maupun tidak tetap.



Gambar 3.2. Dasar Pelaksanaan KPR Sejahtera FLPP

Sumber: Diolah sendiri

Berdasarkan Pasal 2 ayat 1 dan 2 Permen PU & Perumahan Rakyat No.

20/PRT/M/2014 dinyatakan tentang ruang lingkup FLPP adalah:

1) Kredit Pemilikan Rumah Sejahtera (KPR Sejahtera)

- KPR Sejahtera Tapak
- KPR Sejahtera Syariah Tapak
- KPR Sejahtera Susun
- KPR Sejahtera Syariah Susun



2) KPR Sejahtera Murah

- KPR Sejahtera Murah Tapak
- KPR Sejahtera Murah Syariah Tapak

3) Kredit Pembangunan atau Perbaikan Rumah Swadaya Sejahtera

4) Kredit Konstruksi Rumah Sejahtera (KK Rumah Sejahtera)

5) Kredit Konstruksi Rumah Sejahtera Murah (KK Rumah Sejahtera Murah)

Persyaratan kelompok sasaran KPR Sejahtera adalah sebagai berikut:

1) MBR dan WNI dengan usia 21 tahun atau sudah menikah dengan penghasilan tetap maupun tidak tetap dengan ketentuan sebagai berikut:

- Untuk KPR Sejahtera Tapak penghasilan pokok paling banyak Rp. 4.000.000,00 (empat juta rupiah) per bulan
- Untuk KPR Sejahtera Susun penghasilan pokok paling banyak Rp. 7.000.000,00 (tujuh juta rupiah) per bulan

2) Belum pernah memiliki rumah baik yang perolehannya melalui kredit/pembiayaan bersubsidi maupun tidak bersubsidi dibuktikan dengan surat keterangan dari RT/RW setempat atau instansi tempat bekerja atau surat keterangan lainnya (dikecualikan satu kali untuk PNS/TNI/Polri yang pindah domisili karena dinas).

3) Memiliki NPWP dan SPT Tahunan PPh orang pribadi atau surat pernyataan penghasilan

4) Menandatangani Surat Pernyataan diatas materai



Ketentuan diatas adalah ketentuan FLPP dari segi pembiayaan, sedangkan ketentuan dari segi teknis KPR Sejahtera ialah:

1) Kesiapan bangunan meliputi: atap, lantai dan dinding memenuhi persyaratan teknis keselamatan, keamanan dan kehandalan bangunan.

Jaringan distribusi dalam untuk air bersih, perpipaan dari PDAM atau sumber air tanah yang layak.

2) Kesiapan Prasarana Umum: apabila kesiapan jaringan listrik, jalan lingkungan, saluran/drainase lingkungan tidak terpenuhi, Bank tetap dapat menyetujui pengakuan KPR Sejahtera setelah developer memenuhi persyaratan:

- Menyerahkan Surat Izin Penyambungan dari PLN
- Badan jalan telah dilakukan pengerasan dengan sirtu
- Saluran/drainase lingkungan telah digali
- Terdapat dana jaminan ditahan oleh pihak bank
- Surat pernyataan dari debitu bahwa untuk sementara menerima kondisi rumah.

3) Batasan harga rumah sejahtera tapak yang dibeli dikelompokkan berdasarkan wilayah dan belum termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN).

4) Nilai KPR paling banyak sebesar seharga harhga jual dikurangi nilai uang muka yang ditetapkan bank

5) Suku bunga paling tinggi 5% per tahun

6) Suku bunga sudah termasuk premi asuransi jiwa, asuransi kebakaran dan asuransi kredit.



7) Suku bunga kredit bersifat tetap selama jangka waktu kredit (*fixed rate mortgage*) dengan metode perhitungan bunga tahunan sesuai dengan ketentuan bank

8) Jangka waktu paling lama 20 tahun.

9) Uang muka minimal 10% dari harga jual rumah tapak (www.btn.co.id, 2016)

Selain ketentuan pembiayaan dan ketentuan teknis, juga di sebutkan ketentuan penghunian dan sanksi:

1) Rumah sejahtera tapak harus dimanfaatkan sebagai tempat tinggal atau hunian oleh pemilik.

2) Jika pemilik tidak menempati rumah secara terus-menerus selama 1 (satu) tahun, dapat dilakukan pemberhentian fasilitas KPR Sejahtera dan pemilik wajib mengembalikan kemudahan yang telah diperolehnya (ketentuan ini dicantumkan dalam surat pernyataan).

3) Ketentuan sewa/dialihkan kepemilikannya dalam hal:

- Pewarisan

- Telah dihuni lebih dari 5 (lima) tahun untuk Rumah Sejahtera Tapak

- Telah dihuni lebih dari 20 (duapuluh) tahun untuk satuan rumah susun sejahtera

- Pindah tempat tinggal akibat peningkatan sosial ekonomi

- Untuk kepentingan bank pelaksana dalam rangka penyelesaian kredit atau pembiayaan bermasalah.



Terakhir adalah ketentuan yang harus dipenuhi oleh Pengembang.

Pengembang perumahan harus memenuhi persyaratan:

- 1) Pengembang adalah Pengembang Berbadan Hukum dan Perseorangan
- 2) Telah terbit sertifikat induk atas nama pengembang dan perijinan proyek lengkap.
- 3) Batas penyelesaian Akta Jual Beli (AJB) paling lambat sembilan bulan sejak tanda tangan akad kredit
- 4) Pengembang menandatangani akta *Buy Back Guarantee*, yaitu jaminan dari pengembang atas debitur yang NPL (menunggak 3 bulan) pada kurun waktu 3 tahun sejak akad.
- 5) **Covernote Notaris** menjamin penyelesaian splitzing sertifikat dan balik nama ke masing-masing debitur, dana ditahan cukup untuk proses penyelesaian sertifikat atas nama debitur paling lambat 12 bulan sejak akad kredit

Debitur dari Kredit Pemilikan Rumah Sejahtera merupakan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dari kalangan Pegawai, Wiraswasta atau Profesional.

KPR Sejahtera FLPP: Persyaratan Dokumen

No	Dokumen	Pegawai	Wiraswasta	Profesional
1.	Form Aplikasi Kredit dilengkapi dengan Pasfoto terbaru Pemohon dan Pasangan	v	v	v
2.	Fotocopy KTP Pemohon dan Pasangan, Fotocopy Kartu Keluarga, Fotocopy Surat Nikah/Cerai	v	v	v
3.	Slip Gaji Terakhir/Surat Keterangan Penghasilan, Fotocopy SK Pengangkatan Pegawai Tetap/Surat Keterangan Kerja	v		
4.	SIUP, TDP & Surat Keterangan Domisili serta Laporan Keuangan 3 bulan terakhir		v	
5.	Fotocopy Ijin Praktek			v
6.	Fotocopy NPWP	v	v	v
7.	Fotocopy Rekening Koran/Tabungan 3 bulan terakhir	v	v	v
8.	Surat Pernyataan belum memiliki rumah dari pemohon dan pasangan	v	v	v
9.	Surat Pernyataan belum pernah menerima subsidi rumah dari pemerintah yang dibuat pemohon dan pasangan	v	v	v

Gambar 3.3. Persyaratan Dokumen Calon Debitur KPR Sejahtera

Sumber: BTN

Skema proses pencairan dana FLPP ke bank pelaksana dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Nasabah mengajukan KPR kepada bank
2. Pihak bank melakukan verifikasi dokumen nasabah
3. Atas dasar verifikasi tersebut bank menerbitkan KPR
4. Bank Pelaksana mengajukan Dokumen Permohonan Pencairan Dana FLPP kepada BLU PPDPP berupa:
 - a. Surat Permohonan pencairan Dana (format K)
 - b. Surat Pernyataan Verifikasi (format J)
 - c. Daftar Rekap Debitur (format I)
 - d. Surat Tanda Terima Uang (format L) dilampiri jadwal angsuran pembayaran (format M)



5. BLU Kemenpupera melakukan pengujian dokumen permohonan pencairan

FLPP meliputi :

a. Kelengkapan dan kesesuaian dokumen permohonan pencairan dana sesuai poin 4

b. Kesesuaian skema dan porsi pinjaman

c. Duplikasi data nasabah

6. Berdasarkan hasil pengujian yang dilakukan, diterbitkan Lembar Hasil

Pengujian (format N) KPR Sejahtera FLPP yang berisi informasi jumlah data yang sesuai atau tidak sesuai

7. Pemimpin BLU PPP menerbitkan surat perintah pencairan dana dari

rekening pengelolaan kas ke rekening dana kelolaan pada bank pelaksana yang selanjutnya dipindah ke rekening dana program.

8. Bank pelaksana melakukan pemindahbukuan dari dana kelolaan ke dana program

9. Bank pelaksana melakukan pencairan dana FLPP.



BAB IV

METODE PENELITIAN

4.1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif yang bertujuan untuk mengembangkan konsep atau teori sesuai dengan realita di lapangan. Penulis mendeskripsikan Program Sejuta Rumah yang dicanangkan Pemerintah melalui Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan. Menurut Bogdan dan Taylor dalam Moleong (2014:4), penelitian kualitatif didefinisikan sebagai prosedur penelitian yang menggunakan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati.

Penggunaan metode kualitatif pada penelitian ini menyajikan secara fakta, jelas, dan rinci tentang apa yang sebenarnya terjadi pada situasi dan kondisi dari implementasi Program Sejuta Rumah, karena metode ini didasarkan pada pencarian informasi yang lebih mendalam kepada para implementor dan kelompok sasaran dari penerapan implementasi kebijakan program ini. Obyek dalam penelitian kualitatif yang alamiah dapat menggambarkan keadaan sebenarnya dari implementasi kebijakan, sehingga data yang diperoleh sesuai dengan fakta yang ada serta tidak ada unsur manipulasi.



4.2. Fokus Penelitian

Fokus penelitian merupakan pokok permasalahan yang menjadi pusat perhatian atau tujuan dalam penelitian. Fokus penelitian sangat penting karena membantu peneliti kearah mana penelitian akan dituju. Fokus penelitian ini juga membatasi masalah yang akan diteliti sehingga peneliti dapat membuat keputusan yang tepat mengenai sejumlah data yang dikumpulkan apakah perlu dijamah atau dibuang.

Moleong (2014:94) menjelaskan bahwa penetapan fokus atau masalah dalam penelitian kualitatif dipastikan sewaktu peneliti ada di arena atau lapangan penelitian. Dengan kata lain, walaupun rumusan masalah sudah cukup baik dan telah dirumuskan dengan matang menggunakan studi kepustakaan dan pengalaman tertentu, bisa terjadi di lapangan hal yang berbeda yang menyebabkan peneliti tidak bisa meneliti masalah itu.

Dalam penelitian ini yang menjadi fokus penelitian adalah Implementasi Program Sejuta Rumah yang dilakukan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat berupa pembiayaan perumahan dan disalurkan melalui Bank Tabungan Negara dengan sasaran target Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

Fokus penelitian ini membatasi pada:

1. Proses implementasi Program Sejuta Rumah bagi MBR melalui skema pembiayaan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), ditinjau dari beberapa aspek:



- a) Komunikasi
- b) Sumber daya
- c) Disposisi
- d) Struktur Birokrasi

2. Kinerja Kebijakan Program Sejuta Rumah melalui pembiayaan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) bagi masyarakat. Kinerja ini mencakup beberapa dimensi:

- a) Tepat Kebijakan. Kesesuaian antara implementasi kebijakan dengan masalah yang ingin dipecahkan. Hambatan apa saja yang ditemui di lapangan.
- b) Tepat Target. Kesesuaian antara target yang diintervensi dengan yang direncanakan. Apakah terjadi peningkatan jumlah kepemilikan rumah atau sebaliknya.
- c) Tepat Lingkungan. Baik lingkungan internal kebijakan dan eksternal kebijakan. Dimensi ini juga menyangkut kepuasan masyarakat (*public opinion*). Masyarakat apakah merasakan manfaat dari Program Sejuta Rumah dan apa yang dirasa kurang.

4.3. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian adalah daerah atau tempat yang digunakan untuk melaksanakan kegiatan penelitian dan untuk mendapatkan data yang diperlukan dalam penyelesaian tugas. Pada penelitian ini lokasi penelitian di Bank BTN KCP Banyuwangi, dengan alamat Jalan Brawijaya No B1-B2, Sobo, Banyuwangi.

Alasan pemilihan lokasi berdasarkan pertimbangan banyaknya realisasi KPR FLPP atau KPR Subsidi di Kabupaten Banyuwangi dan di BTN karena penyaluran kredit KPR oleh Pemerintah sebagian besar melalui bank BTN yang memang Bank yang fokus pada pembiayaan perumahan.

Sedangkan situs penelitian di Bank Tabungan Negara dan di beberapa perumahan yang menyediakan Rumah Sejahtera Tapak.

4.4. Sumber dan Jenis Data

Menurut Lofland dan Lofland dalam Moleong (2014:157), Sumber data utama dalam penelitian kualitatif ialah kata-kata dan tindakan, selebihnya adalah data tambahan seperti dokumen dan lainnya.

Sumber data adalah tempat penulis untuk mengumpulkan data dan informasi yang diperlukan berkaitan dengan penelitian yang dilakukan. Dalam penelitian ini penulis mengambil data dari tiga sumber, yaitu:

a. Informan

Sumber data berupa informan ini adalah data yang diperoleh secara langsung dari informan baik yang dilakukan melalui wawancara, dan alat lainnya.

Data berupa Informan dalam penelitian ini diambil dari karyawan di Bank BTN KCP Banyuwangi yang menangani proses kredit KPR FLPP. Alasannya karena mereka yang mempunyai tanggung jawab dan peran dalam kebijakan ini. Selain itu data penelitian juga diambil dari debitur sebagai kelompok sasaran kebijakan perumahan subsidi. Pengambilan data dilakukan melalui metode wawancara.



Informan selanjutnya dipilih secara *snowball sampling* yang dilakukan dengan cara meminta kepada informan awal untuk menunjuk orang lain yang dapat memberikan informasi, kemudian informan ini diminta pula untuk menunjuk orang lain yang dapat memberikan informasi, dan proses ini berjalan begitu seterusnya sampai menjangkau tingkat kejenuhan informasi. Informasi yang digali terkait dengan implementasi kebijakan program sejuta rumah antara lain: realisasi program kebijakan, faktor pendukung dan penghambat, kelompok sasaran serta informasi lainnya yang relevan.

b. Peristiwa

Sumber data juga dilakukan dengan metode observasi. Dalam observasi ini, peneliti terlibat dengan kegiatan sehari-hari orang yang sedang diamati atau yang digunakan sebagai sumber data penelitian (Sugiyono, 2012:166).

Pengamatan secara langsung didasarkan pada situasi, kondisi serta lingkungan dimana kebijakan tersebut terjadi. Pengamatan terhadap peristiwa atau apa yang berkaitan dengan permasalahan penelitian.

Dalam ini peneliti mengamati setiap fenomena yang terjadi selama proses implementasi Program Sejuta Rumah di Kabupaten Banyuwangi yang dilakukan oleh BTN. Dari fenomena yang diamati tersebut, peneliti bisa lebih mengetahui proses bagaimana sesuatu terjadi secara lebih pasti karena peneliti mengamati fenomena tersebut secara langsung. Dengan mengamati sebuah fenomena, baik itu berupa peristiwa atau aktivitas-aktivitas tertentu yang berhubungan dengan topik penelitian, peneliti dapat melakukan *cross-check* terhadap informasi-informasi verbal yang didapatkan dari subyek yang diteliti.



c. Dokumen

Data berupa dokumen ini adalah data penunjang atau pelengkap yang dikumpulkan untuk membantu proses penelitian. Dokumen dari Bank BTN atau dari pihak lain yang secara tidak langsung diperoleh dari subjek penelitian. Data dan informasi berupa dokumen, baik berbentuk buku maupun print out bisa juga berupa peraturan perundangan atau landasan hukum kebijakan ini berlangsung.

Data berupa dokumen yang digunakan dalam penelitian ini antara lain:

1. Peraturan perundangan dan landasan hukum program kegiatan, yaitu: UU No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20 Tahun 2015 dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21 Tahun 2014.
2. Dokumen Annual Report Bank Tabungan Negara Tahun 2015
3. Dokumen-dokumen yang diunduh di website Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan.

4.5. Metode Pengumpulan Data

Menurut Sugiyono (2012:156), terdapat dua hal utama yang mempengaruhi kualitas hasil penelitian yaitu, kualitas instrumen penelitian dan kualitas pengumpulan data. Kualitas instrumen penelitian berkenaan dengan validitas dan reliabilitas instrumen dan kualitas pengumpulan data berkenaan dengan ketepatan cara-cara yang digunakan untuk mengumpulkan data. Oleh karena itu instrumen yang telah teruji validitas dan realibilitasnya, belum tentu



menghasilkan data yang valid dan reliabel, apabila instrumen tersebut tidak digunakan secara tepat dalam pengumpulan datanya. Kesalahan penggunaan teknik pengumpulan data akan berakibat fatal terhadap hasil penelitian.

Pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

1. Observasi (Pengamatan)

Observasi menurut Arikunto (2006:133) adalah pengamatan meliputi kegiatan pemusatan perhatian pada suatu objek dengan menggunakan seluruh alat indera. Peneliti langsung turun ke lapangan untuk mengamati perilaku dan aktifitas individu-individu di lokasi penelitian. Teknik observasi digunakan untuk memperkuat data yang diperoleh melalui wawancara dan dokumentasi.

Observasi ini digunakan untuk mengamati secara langsung proses berjalannya kredit dan aktor-aktor yang terlibat di dalamnya. Pengamatan dilakukan terhadap karyawan Bank BTN, debitur sebagai kelompok sasaran dan pengembang sebagai penyedia perumahan. Penulis melakukan pengamatan di perumahan dan di bank, hal yang diamati adalah proses kredit dan kondisi rumah di lapangan.

2. Interview (Wawancara)

Wawancara merupakan salah satu elemen penting dalam proses penelitian. Menurut Mustain Mashud dalam Suyanto (2010:69), wawancara dapat diartikan sebagai cara yang dipergunakan untuk mendapat informasi (data) dari responden dengan cara bertanya langsung secara bertatap muka (*face to face*). Namun demikian teknik wawancara ini dalam perkembangannya tidak harus



dilakukan dengan bertatap muka, melainkan dapat menggunakan alat komunikasi dan internet.

Sutrisno Hadi dalam Sugiyono (2012:157) mengemukakan bahwa hal yang perlu dipegang dalam wawancara dan juga kuesioner (angket) adalah: subjek (responden) adalah orang yang paling tahu tentang dirinya sendiri, apa yang dinyatakan oleh subjek kepada peneliti adalah benar dan dapat dipercaya, interpretasi subjek tentang pertanyaan-pertanyaan yang diajukan peneliti kepadanya adalah sama dengan apa yang dimaksudkan peneliti.

Dalam penelitian ini penulis melakukan wawancara semiterstruktur dengan karyawan Bank BTN, debitur KPR FLPP dan pengembang perumahan. Topik wawancara terkait dengan kebijakan program baik masalah yang muncul proses pelaksanaannya dan kinerja program.

3. Dokumentasi

Menurut Dede Oetomo dalam Suyanto (2010:186), data yang diperoleh melalui dokumentasi ini berupa cuplikan, kutipan, atau penggalan-penggalan dari catatan organisasi, klinis atau program, memorandum dan korespondensi, terbitan dan laporan resmi, buku harian pribadi, dan jawaban terbuka yang tertulis dalam kuesioner. Dokumen ini bisa berupa buku, surat kabar, majalah, laporan penelitian atau makalah ataupun dokumen privat berupa buku harian dan surat.

Pada penelitian ini penulis menggunakan dokumen yang berkaitan dengan topik penelitian baik buku, jurnal, koran, peraturan undang-undang dan lainnya.

Dokumen yang digunakan antara lain: foto yang diambil saat penelitian, struktur organisasi, brosur program, berita online, dll.

4.6. Uji Keabsahan Data

Agar penelitian dapat dipertanggungjawabkan, dilakukan uji keabsahan data. Menurut Moleong (2014:324), ada empat kriteria yang digunakan meliputi: derajat kepercayaan (*credibility*), keteralihan (*transferability*), kebergantungan (*dependability*), dan kepastian (*confirmability*).

1. Derajat Kepercayaan (*Credibility*)

Hasil penelitian harus dapat dipercaya oleh pembaca secara kritis. Penerapan kriteria *credibility* menggantikan konsep validitas internal dari nonkualitatif. Kriteria *credibility* ini berfungsi: Pertama, melaksanakan inkuiri sedemikian rupa sehingga tingkat kepercayaan penemuannya dapat dicapai.

Kedua, menunjukkan kepercayaan hasil-hasil penemuan dengan jalan pembuktian oleh peneliti pada kenyataan ganda yang sedang diteliti.

Penulis melakukan antisipasi melalui langkah-langkah observasi yang dilakukan secara terus menerus berkaitan dengan informasi mengenai Program Sejuta Rumah, dari mulai melakukan wawancara terhadap pejabat Bank BTN, sampai turut serta dalam kegiatan realisasi pembiayaan FLPP yang dilakukan oleh petugas *Loan Service* mulai dari proses wawancara sampai survey ke lokasi.

Setelah semua informasi terkumpul dilakukan triangulasi dengan menggunakan sumber-sumber yang ada, kemudian membandingkan data hasil pengamatan dengan data hasil wawancara. Penulis membandingkan apa yang dikatakan informan di lapangan (masyarakat debitur pembiayaan FLPP) dan perspektif informan elit (hasil wawancara dengan pejabat BTN) dengan sumber data berupa

dokumen yang terkait, dalam hal ini adalah Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20 Tahun 2015 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 20/PRT/M/2014 Tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Dalam Rangka Perolehan Rumah Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21 Tahun 2014 tentang Petunjuk Pelaksanaan Fasilitas likuiditas Pembiayaan Perumahan dalam Rangka perolehan Rumah Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

2. Keteralihan (*Transferability*)

Keteralihan sebagai persoalan empiris bergantung pada kesamaan antara konteks pengirim dan penerima. Penulis bertanggungjawab menyediakan data deskriptif secukupnya dalam membuat keputusan tentang pengalihan tersebut.

Artinya penulis melakukan pengamatan untuk memastikan usaha memverifikasi tersebut.

Sehubungan dengan hal tersebut, dalam penelitian terkait implementasi Program Sejuta Rumah di kabupaten Banyuwangi ini, dalam mendeskripsikan setiap fenomena yang ditemukan, peneliti berusaha mengungkapkan fenomena tersebut secara rinci, jelas, sistematis dan dapat dipercaya. Dengan demikian penelitian ini dapat mudah dipahami dengan jelas, harapannya, jika memang temuan yang dihasilkan dalam penelitian ini dianggap dapat memberikan alternatif solusi yang tepat, penelitian ini dapat dijadikan alternatif model untuk



memperbaiki hal-hal yang menyebabkan kurang maksimalnya implementasi Program Sejuta Rumah di Banyuwangi.

Inti dari berhasilnya sebuah proses *transferability* adalah ketika pembaca mampu memperoleh gambaran atau informasi yang jelas terkait penelitian yang dilakukan, jika hal tersebut telah dicapai, penelitian ini baru bisa dikatakan telah memenuhi standar transferabilitas.

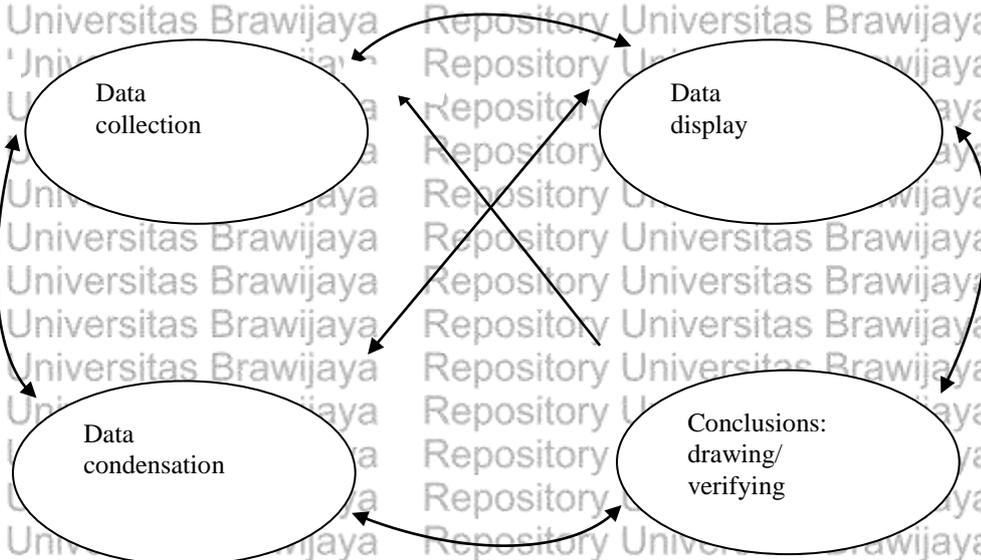
3. Kebergantungan (*Dependability*)

Konsep kebergantungan lebih luas dari reliabilitas. Konsep ini dilaksanakan untuk menilai apakah proses penelitian kuantitatif bermutu atau tidak, apakah hati-hati dan cermat dalam penelitian dan apakah sudah mengkonsep rencana penelitiannya, pengumpulan data dan penginterpretasiannya.

Dalam penelitian ini, uji *dependability* diterapkan dengan melakukan audit terhadap keseluruhan proses penelitian. Mula-mula peneliti melakukan pengamatan terhadap segala program dan aktivitas yang dilakukan oleh BTN KCP Banyuwangi terkait upayanya dalam melaksanakan Program Sejuta Rumah, selanjutnya data tersebut dikumpulkan untuk dianalisis lebih dalam. Setelah itu data yang ada disajikan untuk dikoreksi lebih lanjut oleh pembimbing penelitian, tujuannya adalah agar keseluruhan penelitian ini dapat diaudit oleh pihak yang independen, karena syarat diakuinya standar *dependability* sebuah penelitian adalah ketika peneliti mampu menunjukkan dan menyajikan seluruh jejak aktifitas penelitian yang telah dilakukan di lapangan.

4.7. Teknik Analisa Data

Dalam penelitian terkait dengan implementasi program sejuta rumah, dianalisis dengan menggunakan model Miles, Huberman and Saldana.



Gambar 4.1. Model analisis data (*interactive model*)

Sumber: Miles, Huberman and Saldana (2014:33)

Model Miles, Huberman and Saldana (2014) membagi empat langkah dalam analisis data, yaitu:

1. *Data Collection*

Pengumpulan data merupakan bagian yang terintegrasi dari kegiatan analisis data. Kegiatan pengumpulan data pada penelitian ini adalah dengan menggunakan wawancara, pengamatan dan studi dokumentasi.

Berawal dari data yang peneliti kumpulkan di lapangan, dalam hal ini peneliti menjadikan BTN sebagai tempat rujukan utama dalam pengambilan data, karena BTN merupakan bank pelaksana yang ditunjuk oleh Pemerintah dalam hal

ini Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat terfokus dalam melakukan pembiayaan perumahan. Data dan segala informasi peneliti dapatkan melalui berbagai metode dan instrument penelitian seperti yang telah dijelaskan pada sub bahasan sebelumnya, kemudian data tersebut dideskripsikan lebih dalam dan rinci. Setiap data yang terkumpul atau fenomena-fenomena/kejadian dan fakta yang telah dideskripsikan dengan rinci.

2. *Data Condensation*

Data Condensation, merupakan proses pemilihan, pemfokusan, penyederhanaan, abstraksi, dan atau merubah data yang ditemukan di lapangan berdasarkan catatan lapangan, hasil interview, dokumen, dan fakta di lapangan.

Tahap selanjutnya adalah diklasifikasikan jika memang terdapat unsur-unsur yang memiliki kesamaan. Seperti halnya pada tahap pengklasifikasian apa saja faktor yang seringkali menjadi pendorong dan penghambat proses implementasi kebijakan. Tujuan dari pengklasifikasian ini adalah agar lebih mudah dalam menganalisis. Pengklasifikasian ini disesuaikan dengan fokus penelitian.

3. *Data Display* (Penyajian Data)

Setelah data dikondensasi, langkah selanjutnya adalah *data display*. Data Display, berarti mengorganisasi, menyusun data atau informasi sehingga memudahkan peneliti memahami makna dan suatu data dan sehingga memungkinkan bagi peneliti untuk menarik kesimpulan. Penyajian data akan memudahkan untuk memahami apa yang terjadi serta mampu merencanakan kerja selanjutnya berdasarkan apa yang telah dipahami.

Pada penelitian ini penyajian data dimulai dengan mendeskripsikan program Sejuta Rumah, dilanjutkan dengan mendeskripsikan proses implementasi sesuai dengan teori model implementasi Edward III dan selanjutnya kinerja Program Sejuta Rumah.

4. *Drawing and Verifying Conclusions* (Kesimpulan dan Verifikasi)

Dalam proses ini data yang telah dikondensasi dan dirangkaiakan secara sistematis (di *display*) selanjutnya diambil benang merahnya sebagai kesimpulan. Verifikasi data dilakukan secara terus menerus sepanjang proses penelitian, sejak pertama memasuki lapangan dan selama proses pengumpulan data. Untuk menarik kesimpulan dari data yang telah direduksi dan disajikan menuju kesimpulan akhir yang mampu menjawab permasalahan yang dihadapi. Ketiga komponen berinteraksi hingga mendapatkan suatu kesimpulan yang benar. Apabila kesimpulannya tidak memadai, maka perlu dilakukan pengujian ulang yakni melalui pencarian lagi beberapa data di lapangan kemudian dicoba untuk diinterpretasikan dengan fokus yang lebih terarah.

Setelah fakta-fakta yang didapatkan di lapangan disimpulkan dan diverifikasi kebenarannya, dari sinilah akan didapatkan sebuah hasil penelian yang dapat dipertanggungjawabkan. Inti utama dari dilakukannya penelitian ini adalah untuk menganalisis seperti apakah proses dan kinerja implementasi Program Sejuta Rumah di di Kabupaten Banyuwangi, apakah program tersebut telah mampu menekan backlog perumahan di Kabupaten Banyuwangi dan telah mencapai tujuan dan sasaran yang diinginkan. Jika memang kebijakan ini belum mampu menyentuh sasaran, untuk itulah dilakukan analisis faktor apakah yang





BAB V

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini penulis menyajikan hasil penelitian dan pembahasan. Hasil penelitian disajikan berdasarkan temuan di lapangan saat penelitian berlangsung

5.1. Hasil Penelitian

5.1.1. Implementasi Program Sejuta Rumah bagi MBR

Program Sejuta Rumah merupakan produk kebijakan publik dimana dalam implementasinya mempunyai dasar dan latar belakang mengapa kegiatan ini dilaksanakan. William N. Dunn (2003:70), mendefinisikan kebijakan publik merupakan suatu program yang diproyeksikan dengan tujuan-tujuan tertentu, nilai-nilai tertentu dan praktek-praktek tertentu (*a projected program of goals, values, and practices*). Maksudnya program itu merupakan rencana yang komprehensif yang menggambarkan sumber daya yang akan digunakan dan terpadu dalam suatu kesatuan. Program tersebut mencakup sasaran atau target, kebijakan, prosedur, metode, syarat-syarat, standar dan *budget*.

Tachjan (2008:35) mengatakan program dalam konteks implementasi kebijakan publik terdiri dari beberapa tahap yaitu:

1. Merancang bangun (*design*) program beserta perincian tugas dan perumusan tujuan yang jelas, penentuan ukuran prestasi yang jelas serta biaya dan waktu.

2. Melaksanakan (*application*) program dengan mendayagunakan struktur dan personalia, dana serta sumber-sumber lainnya, prosedur dan metode yang tepat.

3. Membangun sistem penjadwalan, monitoring dan sarana-sarana pengawasan yang tepat guna serta evaluasi hasil pelaksanaan kebijakan.

Latar belakang dari program ini adalah rendahnya daya beli masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki hunian yang layak melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) karena kewajiban uang muka yang besar. Selain itu juga kurang kondusifnya regulasi yang terkait dengan pertanahan dan perijinan yang dirasakan memberatkan pengembang khususnya pengembang yang akan membangun rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Tingginya tingkat suku bunga KPR disebabkan karena tidak ada kesesuaian antara masa tenor jangka waktu pembiayaan dengan dana yang ada di perbankan. Sederhananya, Bank membiayai kredit menggunakan dana pihak ketiga (DPK) dari masyarakat yang bersifat jangka pendek artinya bisa diambil kapan saja. Sedangkan tenor atau jangka waktu kredit perumahan bersifat jangka panjang dari 5-20 tahun. Hal ini menyebabkan debitur dibebani bunga untuk membayar angsuran pembiayaan dengan nilai besar. Hal ini diperberat dengan suku bunga mengambang (*floating*) yang secara langsung akan berpengaruh pada tingkat suku bunga yang terus bergerak mengikuti mekanisme pasar dan memberikan ketidakpastian pada debitur mengenai jumlah besaran angsuran yang harus dibayar tiap bulannya.

Sebagai program yang bertujuan memberikan bunga yang terjangkau dan angsuran tetap sepanjang masa pinjaman (*fixed rate mortgage*) bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, Kebijakan Program Sejuta Rumah melalui FLPP didasari atas hal-hal berikut:

- 1) Kemampuan/ daya beli masyarakat akan hunian yang masih sangat terbatas dan kenaikan penghasilan tidak signifikan dibandingkan dengan laju inflasi per tahun.
- 2) Suku bunga kredit yang dibebankan kepada masyarakat oleh Perbankan yang masih tinggi, menyentuh dua digit per tahun.
- 3) Optimalisasi dana APBN dengan keterbatasan keuangan negara agar lebih berkelanjutan.
- 4) Pemupukan dana perumahan dalam jangka panjang
- 5) Daya tarik bagi sumber dana lain untuk berperan dalam pembiayaan perumahan sehingga dapat mengintegrasikan sumber-sumber pembiayaan yang ada.

Terkait Program Sejuta Rumah ini, Bapak Basuki Hadimulyo (Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat) menjelaskan bahwa:

“Khusus bagi MBR ada fasilitas FLPP yang sekarang lima persen, uang muka yang hanya satu persen dari harga rumah, plus tambahan empat juta rupiah. Itu yang diberikan fasilitas oleh pemerintah untuk MBR”

Dalam pelaksanaannya, Program Sejuta Rumah melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan ini diatur dalam Peraturan Menteri. Peraturan Menteri ini yaitu Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20 Tahun 2015 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Pekerjaan



Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 20/PRT/M/2014 Tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Dalam Rangka Perolehan Rumah Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21 Tahun 2014 tentang Petunjuk Pelaksanaan Fasilitas likuiditas Pembiayaan Perumahan dalam Rangka perolehan Rumah Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

Kedua Peraturan menteri ini adalah dasar pelaksanaan dari program FLPP untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Di dalamnya diatur tentang:

1. Lingkup FLPP
2. Pendanaan FLPP
3. Kelompok sasaran dan mekanisme KPR FLPP
4. Persyaratan bank pelaksana
5. Pengendalian dan pengawasan program.

Penelitian ini mengacu pada teori implementasi model Edward III dengan empat faktor atau variabel yang berpengaruh terhadap keberhasilan atau kegagalan implementasi kebijakan publik. Empat variabel itu meliputi: *communication, resources, dispositions, dan bureaucratic structures.*

5.1.1.1. Komunikasi

Komunikasi sangat menentukan keberhasilan dalam pencapaian tujuan implementasi begitu juga dalam program Sejuta Rumah. Penggunaan Media Massa dan Sosialisasi baik melalui lembaga yang berwenang (pemerintah) maupun *stakeholder* yang berkaitan (bank pelaksana, pengembang perumahan),

dilakukan agar publik mengetahui tentang apa yang akan dikerjakan, untuk siapa program ini, dan apa manfaat buat masyarakat.

Proses implementasi kebijakan terdiri dari banyak aktor yang terlibat mulai dari manajemen puncak sampai pada birokrasi tingkat bawah. Komunikasi yang efektif menuntut proses pengorganisasian komunikasi yang jelas agar tidak terjadi distorsi komunikasi.

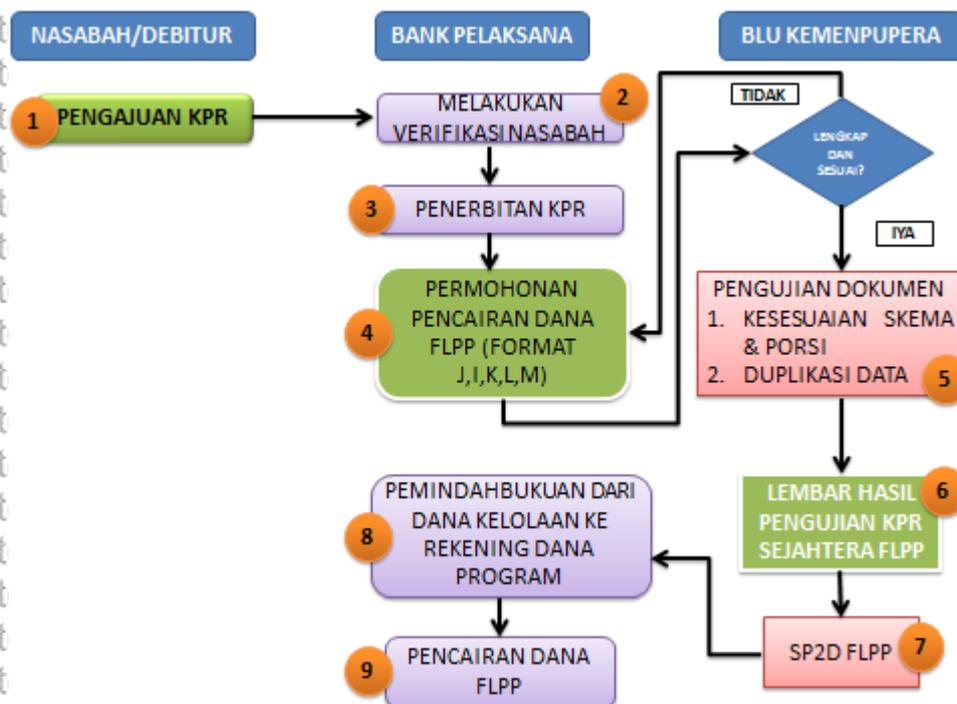
Program Sejuta Rumah bersifat kompleks sehingga melibatkan kerjasama banyak pihak. Misalnya: kerjasama antara Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dengan Bank Tabungan Negara. Agar implementasi efektif, perlu kejelasan dalam SOP, petunjuk teknis dan petunjuk operasional.

Mengenai kerjasama FLPP ini, penulis melakukan wawancara dengan Kepala Kantor Cabang Pembantu BTN Banyuwangi, Bapak Kholik. Beliau menjelaskan:

“BTN dipercaya oleh pemerintah dalam hal ini Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, untuk menyalurkan dana FLPP yang bertujuan untuk mendukung pembiayaan rumah sederhana sehat bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Sedangkan untuk dana KPR merupakan gabungan antara dana FLPP dan dana bank BTN dengan proporsi tertentu” (wawancara tanggal 4 November 2016)

Gabungan antara dana FLPP dan dana bank pelaksana dengan proporsi tertentu sebagaimana dimaksud diatas dilakukan untuk menerbitkan KPR Sejahtera dengan tingkat suku bunga kredit/margin pembiayaan yang terjangkau dan bersifat tetap selama jangka waktu kredit. Proporsi diatas dicantumkan dalam perjanjian operasional antara Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (PPDPP) dengan bank BTN.

PPDPP memiliki tugas utama untuk menyalurkan dan mengelola dana investasi pemerintah untuk pembiayaan perumahan bagi MBR. Alokasi dana APBN yang bersumber dari Bagian Anggaran Bendahara Umum Negara disalurkan melalui PPDPP untuk pembiayaan kepemilikan rumah bagi MBR dengan pola pengelolaan dana bergulir yang penyalurannya bekerjasama dengan perbankan melalui FLPP dengan pola eksekuting.



Gambar 5.1. Skema Proses Pencairan Dana FLPP

Sumber: BLU PPDPP

Mekanisme pencairan dana FLPP dijelaskan dalam alur dibawah ini:

1. Nasabah mengajukan KPR kepada bank
2. Pihak bank melakukan verifikasi dokumen nasabah
3. Atas dasar verifikasi tersebut bank menerbitkan KPR
4. Bank Pelaksana mengajukan Dokumen Permohonan Pencairan Dana FLPP kepada BLU PPDPP berupa:



- a. Surat Permohonan pencairan Dana (format K)
 - b. Surat Pernyataan Verifikasi (format J)
 - c. Daftar Rekap Debitur (format I)
 - d. Surat Tanda Terima Uang (format L) dilampiri jadwal angsuran pembayaran (format M)
5. BLU Kemenpuera melakukan pengujian dokumen permohonan pencairan FLPP meliputi :
- a. Kelengkapan dan kesesuaian dokumen permohonan pencairan dana sesuai poin 4
 - b. Kesesuaian skema dan porsi pinjaman
 - c. Duplikasi data nasabah
6. Berdasarkan hasil pengujian yang dilakukan, diterbitkan Lembar Hasil Pengujian (format N) KPR Sejahtera FLPP yang berisi informasi jumlah data yang sesuai atau tidak sesuai
7. Pemimpin BLU PPDPP menerbitkan surat perintah pencairan dana dari rekening pengelolaan kas ke rekening dana kelolaan pada bank pelaksana yang selanjutnya dipindah ke rekening dana program.
8. Bank pelaksana melakukan pemindahbukuan dari dana kelolaan ke dana program
9. Bank pelaksana melakukan pencairan dana FLPP.

Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat melalui PPDPP memberikan kewenangan kepada Bank BTN untuk memutuskan penerima dana FLPP. Hal ini dijelaskan oleh Bapak Rochim selaku *Loan Service* atau Petugas Kredit Bank BTN KCP Banyuwangi:

“BTN memiliki kewenangan penuh untuk menyalurkan dan mencabut suku bunga subsidi. Kita akan menyalurkan jika debitur memenuhi persyaratan dalam proses analisa kredit di Bank BTN. Sebaliknya kita bisa mencabut suku bunga subsidi terhadap debitur apabila tidak mematuhi peraturan Kementreerian PUPR sehingga KPR akan berubah menjadi KPR Non Subsidi” (wawancara tanggal 5 November 2016)

Sosialisasi dilakukan oleh Bank BTN maupun Kementerian PUPR melalui PPDPP dengan mengadakan pameran-pameran properti yang diselenggarakan di banyak kota di Indonesia. Begitu juga di Kabupaten Banyuwangi. Dalam pameran yang berlangsung dari tanggal 14-18 Oktober 2016 ini, diisi sekitar 40 pengembang ini menawarkan rumah dengan harga maksimal Rp. 116.500.000,-, dengan fitur yang sangat menarik sesuai yang diawarkan FLPP, yaitu dengan bunga rendah hanya 5 persen dan cicilan tetap sampai 20 tahun serta mendapat jaminan asuransi.



Penjaga stand pameran PPDP sedang melayani pengunjung pameran.

Gambar 5.2. Pameran Perumahan di Banyuwangi

Sumber: BTN Banyuwangi

Sosialisasi ini merupakan bentuk komunikasi yang oleh Edward III disebutkan untuk memperoleh kejelasan, artinya program atau kebijakan yang dijalankan ditransmisikan dari pelaksana kebijakan ke target sasaran baik grup maupun individu. Petunjuk pelaksanaan tidak hanya diterima oleh para pelaksana program tapi juga sampai ke masyarakat. Ketidakjelasan pesan menyebabkan kesalahan interpretasi yang membuat program tidak berjalan dengan baik.

Sosialisasi ini bertujuan agar masyarakat tahu dengan adanya Program Sejuta Rumah, tujuan dan manfaatnya serta mekanisme untuk mengikuti program ini. Berdasarkan hasil wawancara di lapangan, beberapa informan masyarakat

menjelaskan bagaimana mereka mengetahui tentang Program Sejuta Rumah, Bapak Hadi Prayitno (warga Puri Brawijaya) mengatakan bahwa:

“saya mendapatkan informasi yang jelas tentang Program Sejuta Rumah melalui media televisi. Ketika tau ada pameran property saya datang dan disitu mendapat penjelasan tentang program ini. (wawancara tanggal 07 November 2016)”.

Dengan adanya media sangat membantu masyarakat yang membutuhkan informasi tentang Program Sejuta Rumah ini. Sosialisasi tidak langsung merupakan penyampaian informasi melalui media elektronik dan media cetak, melalui sosialisasi ini masyarakat tahu dengan adanya Program dan mekanisme selanjutnya untuk mengikuti Program Sejuta Rumah. Seperti yang disampaikan oleh Bapak Hendri Setiawan (warga Villa Bukit Mas):

“kalau gak nonton televisi saya gak tau ada program sejuta rumah ini mas. Saya taunya rumah subsidi itu buat pegawai saja. Ternyata juga bisa buat pedagang kecil-kecilan seperti saya. Awalnya iseng-iseng aja tanya ke orang perumahan. Trus diarahkan langsung ke BTN gitu. (wawancara tanggal 08 November 2016)”.

Dalam rangka memberikan informasi kepada publik bahwa perolehan rumah melalui KPR Sejahtera yang didukung FLPP merupakan bantuan pemerintah, bank pelaksana wajib memasang tanda berupa stiker atau plat di setiap unit rumah sejahtera.



Gambar 5.3. Plat Program KPR Sejahtera Tapak

Sumber: Perumahan Puri Brawijaya di Banyuwangi

Kerjasama yang dilakukan oleh PPDPP kepada pihak bank pelaksana dan pihak pengembang akan menghasilkan kesepakatan antar pelaksana sehingga implementasi Program Sejuta Rumah melalui FLPP di Kabupaten Banyuwangi dapat berjalan dengan baik. Peran yang dilakukan pengembang adalah menyediakan *supply* Rumah Sejahtera Tapak, dan peran Bank BTN Banyuwangi adalah menyalurkan KPR Sejahtera Tapak kepada MBR.

Pembagian tugas antara Bank BTN dan Pengembang Perumahan sering disalahartikan oleh masyarakat tertentu. Misalnya saat terjadi keluhan mengenai rumah, debitur malah komplain ke pihak bank yang tidak menjual rumah, melainkan hanya penyalur kredit. Bapak Rochim, *Loan Service* BTN Banyuwangi menjelaskan:

“kita selalu menekankan kepada calon debitur, bahwa BTN tidak jualan rumah melainkan sebagai penyalur kredit saja. Jika banyak keluhan tidak usah membeli rumah subsidi. Kita sering bilang mas, sebelum akad KPR jangan tanda tangan bila tidak yakin. Karena setelah tanda tangan berarti keuntungan dan kerugian sudah ada di tangan debitur.” (wawancara tanggal 6 November 2016)

Dalam memilih Rumah Sejahtera Tapak, konsumen bebas memilih lokasi rumah yang diinginkan, apabila telah yakin untuk membeli, maka barulah konsumen dapat melanjutkan proses pembelian rumah dengan menghubungi developer terkait. Jika tercapai kesepakatan barulah menghubungi pihak BTN dan menunggu sampai permohonan kredit disetujui.

Debitur KPR Sejahtera bertanggung jawab atas kebenaran dokumen persyaratan yang disampaikan kepada bank pelaksana. Apabila dikemudian hari ditemukan dokumen persyaratan yang tidak benar maka bank pelaksana wajib menghentikan fasilitas KPR Sejahtera dengan beberapa ketentuan:

- a. Bank pelaksana wajib mengembalikan sisa pokok dana FLPP tersebut kepada PPDPP selambat-lambatnya satu bulan sejak kelompok sasaran tidak memenuhi persyaratan.
- b. Kelompok sasaran wajib mengembalikan kemudahan bantuan pembiayaan yang diterima berupa sejumlah uang yang dihitung berdasarkan jumlah bunga yang dihitung berdasarkan suku bunga pasar dikurangi jumlah bunga/margin/sewa yang terhitung sejak realisasi sampai dengan penghentian fasilitas KPR Sejahtera.

Menanggapi ketentuan tersebut Loan Service BTN, bapak Rochim menjelaskan:

“...dari awal realisasi kita sudah sampaikan kepada debitur, informasi mengenai persyaratan dan ketentuan apabila melanggar persyaratan. Selain itu kita juga memiliki prosedur untuk memverifikasi kebenaran dokumen yang ada salah satunya dengan survey ke lapangan. Selama ini belum ditemukan kasus pelanggaran dari debitur yang menyebabkan subsidi FLPPnya dicabut” (wawancara tanggal 06 November 2016).



Gambar 5.4. Papan Pemberitahuan KPR FLPP

Sumber: Perumahan Villa Bukit Mas, Banyuwangi

Pengembang perumahan juga berperan serta dalam memberikan informasi tentang ketentuan bagi debitur pemilik rumah KPR FLPP. Mereka memasang papan pemberitahuan di lokasi perumahan yang ada. Pemberitahuan itu ditujukan kepada penerima KPR subsidi agar:

- a. Menggunakan sendiri dan menghuni rumah sebagai tempat tinggal dalam jangka waktu paling lambat satu tahun setelah serah terima unit.

b. Tidak akan menyewakan dan memindahtangankan kepemilikan rumah kepada pihak manapun

c. Apabila ketentuan tidak dilaksanakan maka debitur pemilik rumah bersedia memberikan kuasa kepada Bank BTN untuk menghentikan KPR Sejahtera dan mengubahnya menjadi KPR Non Subsidi.

Untuk memastikan suatu Program berjalan sesuai SOP maka pengendalian dan pengawasan perlu dilakukan. Pengendalian dan pengawasan meliputi kegiatan pemeriksaan, pemantauan, evaluasi dan tindak koreksi. Pada penyaluran KPR FLPP ini kegiatan pengawasan dilaksanakan oleh Pejabat di lingkungan eselon I yang membidangi pembiayaan perumahan pada Kementerian PUPR atau unit kerja yang ditunjuk menteri. Sedangkan untuk kegiatan pemantauan, evaluasi dan tindak koreksi dilakukan oleh PPDPP.

5.1.1.2. Sumber Daya

Implementasi kebijakan tidak akan efektif jika tidak didukung oleh sumber daya yang memadai. Kualitas sumber daya berkaitan dengan keterampilan, profesionalisme, integritas dan kompetensi pelaku kebijakan, sedangkan kuantitas berkaitan dengan jumlah apakah sudah cukup dalam menjalankan program.

Bagaimanapun jelas dan konsistennya aturan kebijakan jika sumber dayanya terbatas maka implementasi kemungkinan akan gagal. Sumber daya ini mencakup: sumber daya manusia, sumber daya peralatan, sumber daya informasi dan kewenangan serta sumber daya keuangan.

Terkait Program Sejuta Rumah sumber daya yang ada yaitu:

- a. Sumber daya manusia. Sumber daya utama dalam implementasi adalah staf atau pegawai (*street level bureaucrats*). Penambahan staf dan implementor tidak cukup menyelesaikan persoalan tetapi kecakapan dan keahlian mereka yang dibutuhkan agar implementasi berjalan efektif. Dari level tertinggi adalah Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat sampai ke terendah yang berkaitan langsung dengan masyarakat yaitu petugas pembiayaan bank pelaksana
- b. Sumber daya peralatan. Fasilitas fisik mendukung selain implementor itu sendiri. Fasilitas pendukung ini (sarana dan prasarana) berupa gedung, kendaraan, dan lainnya.
- c. Sumber daya informasi dan kewenangan. Sumber daya ini berupa petunjuk teknis dan operasional, brosur, pamflet, website, call center, dan sumber daya lain yang mendukung.
- d. Sumber daya keuangan. Sumber daya ini berupa dana FLPP yang bersumber dari APBN, dana dari bank pelaksana dengan proporsi tertentu, BPJS, Bapertarum maupun dari masyarakat/pengembang lainnya.

Dalam pelaksanaan Program Sejuta Rumah, perbankan memiliki peran penting dalam membantu masyarakat untuk memiliki rumah layak huni. Karena rumah yang telah dibangun pengembang akan mudah terserap MBR dengan menggunakan Kredit Pemilikan Rumah dari perbankan yang dikenal dengan KPR FLPP.

Dalam penyaluran dana KPR FLPP ini, Kementerian PUPR telah menjalin kerjasama dengan 10 bank nasional dan 15 Bank Pembangunan Daerah. Masyarakat bisa mengakses KPR FLPP ini dari bank tersebut dengan persyaratan yang telah ditetapkan sebelumnya.

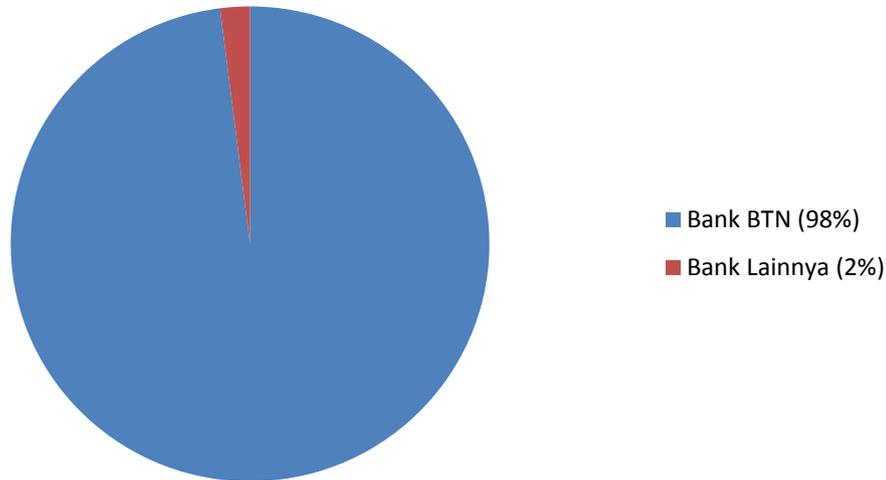
10 bank nasional yang menjadi bank pelaksana KPR FLPP ini adalah: Bank BTN, BTN Syariah, BRI, BRI Syariah, Mandiri, Mandiri Syariah, BNI, Bukopin, Artha Graha dan Bank Mayora. Sedangkan 15 BPD yang menjalin kerjasama adalah: BPD Jateng, BPD Jatim, BPD Jatim Syariah, BPD Nagari, BPD Riau Kepri, BPD Sumsel dan Babel, BPD Sumatera Utara, BPD Sumatera Utara Syariah, BPD Kalimantan Timur, BPD Kalimantan Tengah, BPD Kalimantan Selatan, BPD NTB, BPD NTT, BPD Sulawesi Tenggara dan BPD Papua.

Mengenai peran perbankan ini dijelaskan oleh Dirjen Penyediaan Perumahan Kementerian PUPR bapak Syarif Burhanuddin dalam siaran pers yang diterima rumah.com:

“Dalam program sejuta rumah, kami tidak hanya mengharap para pengembang membangun rumah bersubsidi, tetapi juga pihak perbankan, sehingga mempermudah masyarakat untuk memiliki rumah dengan kredit pemilikan rumahnya” (wawancara tanggal 4 Maret 2016)

Bank BTN adalah bank yang fokus pada pembiayaan perumahan. Bank BTN dominan dalam penguasaan pasar pembiayaan perumahan nasional. Sejak tahun 2015 Bank BTN telah ditunjuk menjadi bank pelaksana Program Sejuta Rumah untuk Rakyat. Hal ini dikarenakan reputasi BTN yang sangat baik dalam pembiayaan KPR. Pangsa pasar pembiayaan KPR Subsidi Bank BTN sebesar 98%.

Persentase Realisasi Perumahan Subsidi



Gambar 5.5. Persentase Realisasi Perumahan Subsidi

Sumber: Bank BTN annual report 2015

Brand awareness Bank BTN sebagai penyalur KPR sangat kuat. Tidak mengherankan bila setiap orang menyebut KPR pasti identik dengan BTN. BTN hadir sejak tahun 1974 sebagai penyalur KPR bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Karena pengalaman itulah sehingga BTN memiliki *relationships* yang kuat dengan para stakeholder bisnis perumahan yang memungkinkan Bank BTN menjadi integrator sisi *supply* dan *demand* bisnis perumahan. Bank BTN telah menjalin kerjasama dengan lebih dari 3.000 pengembang perumahan di seluruh Indonesia untuk membiayai lebih dari 600.000 unit KPR di tahun 2015. Sedangkan dari sisi *demand*, Bank BTN aktif menggelar pameran perumahan di berbagai kota di Indonesia yang merupakan rangkaian dari strategi perusahaan dalam menjangkau masyarakat yang ingin membeli rumah baik

yang subsidi maupun non subsidi sekaligus dalam rangka pemenuhan target Program Sejuta Rumah.

Upaya lain yang telah dilakukan Bank BTN untuk meningkatkan *demand* adalah dengan pelaksanaan program akad kredit secara massal, antara lain telah dilaksanakan program akad 6.600 KPR dalam sehari, Program akad 1.000 KPR dalam sehari dan memfasilitasi KPR dengan DP 1%.

Bank BTN menyediakan kemudahan akses dalam jasa/layanan bisnis perumahan bagi masyarakat, dengan meningkatkan kapasitas Teknologi Informasi melalui sistem aplikasi kredit yang terintegrasi. Bank BTN juga sudah melakukan percepatan pelayanan dan proses kredit secara fokus, baik untuk KPR subsidi maupun KPR non subsidi. Termasuk dalam hal ini menambah jaringan pelayanan dan proses kredit melalui kantor layanan Bank BTN di daerah-daerah

Bank BTN memiliki standar layanan kelas dunia baik dari sisi *operational excellence* (kecepatan dan ketepatan proses KPR), ragam jaringan dan produk yang didukung oleh teknologi informasi yang handal. Hal ini dibuktikan dengan diterimanya berbagai macam penghargaan terkait dengan *service excellence*.

Penghargaan tersebut adalah sebagai Brand KPR oleh Infobank tanggal 26 Maret 2015, Bank Kategori Berkinerja Terbaik oleh Infobank dan MRI tanggal 21 Mei 2015, 4th Best Overall Performance Bank BTN Syariah oleh Infobank dan MRI tanggal 4 Juni 2015, 3rd Best Phone Bank BTN Syariah oleh Infobank dan MRI tanggal 4 Juni 2015 serta berbagai penghargaan lain terkait dengan kinerja Bank dan kualitas pelayanan lainnya.

Bank BTN memiliki SDM yang ahli di bidang pembiayaan perumahan.

Bank BTN sebagai pelopor pembiayaan perumahan sejak tahun 1976 dan telah membiayai KPR bagi rakyat Indonesia lebih dari 3,5 juta unit rumah.

Terkait dengan implementasi Program Sejuta Rumah di Kabupaten Banyuwangi, penulis mendapatkan fakta di lapangan yaitu keterbatasan sumber daya manusia. Petugas yang melayani jumlahnya satu orang. Meskipun untuk tugas administrasi dibantu bagian lain. Bapak Rochim menjelaskan bahwa:

“memang ada keterbatasan jumlah personil sehingga kita kesulitan untuk memberikan pelayanan. Untuk menyiasatinya tak jarang beberapa karyawan memiliki tugas ganda. Kita di Banyuwangi statusnya masih Kantor Cabang Pembantu mas, tahun 2017 tapi kita sudah naik menjadi Kantor Cabang sehingga jumlah personil juga akan bertambah” (wawancara tanggal 5 November 2016)

Selain sumber daya manusia, fasilitas fisik yaitu peralatan dan media juga merupakan faktor penting dalam implementasi kebijakan. Fasilitas yang berupa sarana dan prasarana merupakan penunjang dalam pelaksanaan kebijakan.

Berdasarkan hasil pengamatan diketahui bahwa fasilitas yang digunakan sudah cukup memadai untuk menunjang pelaksanaan Program Sejuta Rumah. Baik peralatan komputer maupun sistem teknologi informasi yang digunakan.

5.1.1.3. Disposisi

Disposisi yang tinggi berpengaruh pada tingkat keberhasilan implementasi kebijakan. Disposisi diartikan sebagai kecenderungan, keinginan atau kesepakatan para pelaksana (implementor) untuk melaksanakan kebijakan. Terdapat tiga macam elemen respons disposisi yaitu: pengetahuan (*cognition*), pemahaman dan

pendalaman (*comprehension and understanding*), arah respon mereka apakah menerima, netral atau menolak (*acceptance, neutrality, and rejection*).

Sikap penerimaan atau penolakan dari pelaksana kebijakan sangat mempengaruhi keberhasilan program. Hal ini karena kebijakan yang dilaksanakan bukanlah hasil formulasi masyarakat tetapi hasil para pejabat pembuat kebijakan yang bersifat *top down*. Oleh karena itu perlu diangkat pelaksana kebijakan yang mempunyai dedikasi dan memberi insentif yang layak agar menjadi semangat bagi mereka dalam menjalankan kebijakan.

Dari penelitian yang didapatkan, sikap pelaksana Program sudah cukup baik. Mereka mendukung penuh Program Sejuta Rumah ini. Seperti yang disampaikan oleh Ibu Yani (pengembang Brawijaya Permai), mengatakan bahwa:

“saya merasakan kemudahan dalam proses pencairan kredit FLPP ini. Tak jarang Kepala KCP BTN bapak Kholik langsung turun tangan baik dalam marketing maupun membantu proses kredit. Petugas yang melayani juga ramah dan pelayanannya baik” (wawancara tanggal 5 November 2016)

Bapak Kholik (kepala KCP BTN Banyuwangi) mengatakan bahwa:

“dalam pelaksanaan Program Sejuta Rumah ini tentu kami sangat mendukung dengan mengerahkan sumber daya yang ada. Sistem kita siap. Apalagi kita juga ditarget untuk mencapai realisasi yang ditentukan” (wawancara tanggal 05 November 2016)

Sikap para pelaksana program tidak hanya melibatkan pimpinan saja, namun sikap dari staf pelaksana dan stakeholder lainnya juga berpengaruh terhadap keberhasilan implementasi. Perlu dilakukan evaluasi untuk menyamakan visi dan misi serta tujuan yang akan dan sudah dicapai. kegiatan yang rutin dilakukan di Bank BTN antara lain:



a. Setiap hari di ruang lobby kantor para pegawai dan pimpinan memulai hari dengan yel-yel budaya kerja Bank BTN yang disebut Pola Prima.

Aktivitas ini dilakukan sebagai pondasi untuk membentuk kebersamaan komitmen, berfikir dan bertindak dalam memnjalankan visi dan misi perusahaan. Setelah yel-yel dilakukan briefing oleh pimpinan dan pegawai mengutarakan masalah dan kendala yang dihadapi dan dibahas bersama.

b. Setiap bulan di Kantor Cabang yaitu di BTN KC Jember seluruh pegawai outlet BTN dikumpulkan untuk rapat kinerja. Kegiatan ini mendorong setiap pegawai untuk memberikan pelayanan yang terbaik karena kinerja mereka dinilai di depan pimpinan.

c. *Role play* menjadi agenda rutin. Kegiatan ini dilakukan oleh petugas front liner dengan monitoring langsung dari atasan. Tema *role play* disusun dan didokumentasikan dengan rapi. Kegiatan ini membuat petugas merasa lebih percaya diri dalam memberikan pelayanan baik kepada nasabah maupun kepada rekan kerja.

Kegiatan diatas sangat penting, seperti yang diterangkan oleh Kepala KCP

BTN Banyuwangi, Bapak Kholik:

“ada banyak pegawai tentu juga ada banyak pemikiran dan persepsi yang kadang berbeda. Masalah juga kadang terjadi seperti kemarin, ada debitur yang marah-marah karena sertifikatnya belum jadi. Kegiatan briefing di pagi hari bisa dimanfaatkan untuk menyatukan visi dan membahas bersama masalah-masalah yang terjadi. Mengingat pentingnya kegiatan ini kami sepakat memberi sanksi pegawai yang telat mengikuti *briefing* ini, termasuk saya sendiri tanpa terkecuali.” (wawancara tanggal 08 November 2016)

5.1.1.4. Struktur Birokrasi

Struktur birokrasi mencakup aspek-aspek seperti struktur organisasi, pembagian wewenang, hubungan antar unit, dan hubungan antar organisasi. Oleh karena itu struktur birokrasi mencakup dimensi fragmentasi (*fragmentation*) dan standar prosedur operasi (*standard operating procedure*).

Kesesuaian antara kebijakan dan lembaga yang tepat yang mempunyai kewenangan (misi kelembagaan) yang sesuai dengan karakter kebijakan mempengaruhi dalam kesuksesan implementasi kebijakan. Kewenangan yang dimiliki oleh seluruh aktor yang ada terbagi menurut setiap peran yang diberikan oleh perumus kebijakan dan pelaksana kebijakan dalam kebijakan FLPP.

Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Kementerian PUPR) melalui Deputi bidang Pembiayaan Perumahan merupakan perumus kebijakan FLPP. Kebijakan FLPP ini dirumuskan sesuai dengan tugas dan wewenang yang dimiliki Deputi Bidang Pembiayaan Perumahan yaitu untuk mengembangkan kebijakan di bidang pembiayaan perumahan. Sedangkan untuk implementasi kebijakan FLPP dilakukan oleh lembaga yang berada di level operasional. Lembaga di bawah Kementerian PUPR yang menangani ini adalah

Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (PPDPP) yang dulunya bernama Badan Layanan Umum – Pusat Pembiayaan Perumahan (BLU-PPP).

Sebagai Satuan Kerja di bawah naungan Kementerian PUPR, PPDPP memiliki tugas utama menyalurkan dan mengelola dana investasi pemerintah untuk pembiayaan perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). PPDPP bertanggung jawab langsung kepada Menteri PUPR melalui Sekretaris

Jenderal Kementerian PUPR. Selanjutnya melalui Keputusan Menteri Keuangan Nomor 112/KMK.05/2016 tanggal 19 Februari 2016 maka PPDPP ditetapkan sebagai Instansi Pemerintah yang menerapkan Pengelolaan Keuangan Badan Layanan Umum.

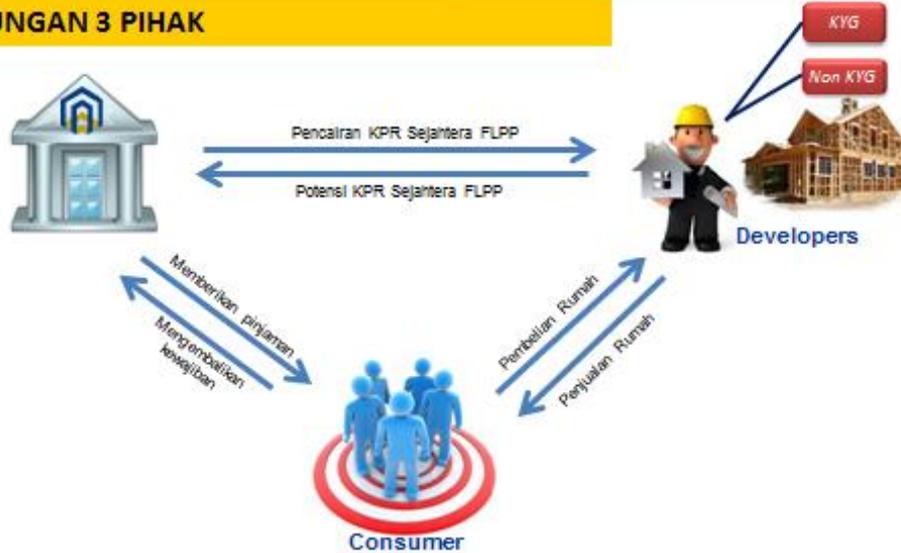
PPDPP mempunyai fungsi: pelayanan pembiayaan perumahan, pengelolaan keuangan, pengelolaan operasi kegiatan, pengelolaan urusan umum dan hukum, pelaksanaan pemeriksaan intern dan pelaksanaan fungsi lain yang diberikan oleh Menteri PUPR.

Agar pelaksanaan sesuai dengan yang dirumuskan maka dikeluarkanlah Peraturan Menteri PUPR Nomor 21 Tahun 2014 tentang Petunjuk Pelaksanaan FLPP bagi MBR. Petunjuk pelaksanaan ini dimaksudkan sebagai pedoman pelaksanaan pencairan dan penyaluran serta pemanfaatan dana FLPP untuk KPR Sejahtera oleh PPDPP.

Dengan tidak mengurangi peran Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (PPDPP) sebagai pengelola dana FLPP dan Pemerintah Kabupaten Banyuwangi sebagai pengawas dan regulator perumahan di daerah, setidaknya ada 3 *stakeholder* yang berkaitan dengan pelaksanaan FLPP di Kabupaten Banyuwangi, yaitu Bank BTN sebagai bank pelaksana Program Sejuta Rumah, Pengembang atau *developer* sebagai penyedia rumah dan masyarakat sebagai debitur KPR FLPP. Hubungan tiga pihak dijelaskan pada gambar di bawah ini:



HUBUNGAN 3 PIHAK



Gambar 5.6. Hubungan 3 Pihak

Sumber: Bank BTN

Dalam implementasi Program Sejuta Rumah melalui FLPP, MBR sebagai target sasaran dapat memperoleh Rumah Sejahtera Tapak (RST) dengan cara datang ke pengembang yang membangun RST atau datang langsung ke bank BTN terlebih dahulu untuk memperoleh informasi tentang skema FLPP.

Ada setidaknya 40 pengembang perumahan di kabupaten Banyuwangi, 15 diantaranya bekerja sama dengan Bank BTN untuk menyalurkan Rumah Sejahtera Tapak melalui program FLPP. Pengembang perumahan yang dibahas dalam penelitian ini di sekitar kota Banyuwangi, antara lain:

Tabel 5.1. Pengembang Program Sejuta Rumah di Banyuwangi

NO	NAMA PENGEMBANG	NAMA PERUMAHAN	ALAMAT
1	PT BANYUWANGI PERKASA PROPERTINDO	BUNGA RESIDENCE	JL BRAWIJAYA
2	PT CEMORO MAS KURNIA ABADI	PURI GADING MAS, PESAT GATRA VILLAGE	KABAT
3	PT BUKIT MAS MANDIRI	VILLA BUKIT MAS	JL MH THAMRIN
4	PT NIAGA PROSPEKTA	TIARA BRAWIJAYA, GRIYA PENGANTIGAN	JL BRAWIJAYA INDAH ROGOJAMPI (ARAH STASIUN KARANGASEM)
5	PT BINTANG RAJAWALI	PANTAI MENTARI, GREEN GARDEN	GENTENG, KERTOSARI
6	PT BERLIAN SAKTI PERKASA	BERLIAN CITRA KERTANEGARA, BERLIAN ROGOJAMPI INDAH	JL BRAWIJAYA
7	PT RISIKI PRIMA PROPERTINDO	PURI BRAWIJAYA PERMAI	JL BRAWIJAYA
8	PT PERUMNAS	PERUMNAS KALIPURO	KALIPURO

Sumber: BTN Banyuwangi

Berdasarkan penelitian yang dilakukan pada perumahan yang ada, harga rumah yang ditawarkan sesuai dengan harga yang dipatok pemerintah yaitu Rp 116.500.000,- untuk wilayah pulau Jawa. Marketing perumahan Villa Bukit Mas bapak Arif menjelaskan:

“antusiasme masyarakat terhadap Rumah Sejahtera Sehat cukup tinggi, hal ini dikarenakan jumlah uang muka dan angsuran yang terjangkau oleh mereka. Bagi kita sendiri tentu menguntungkan, unit rumah lebih cepat terjual meski untung yang diperoleh lebih sedikit mengingat harga yang dipatok segitu. Namun kami menyiasati dengan membangun beberapa rumah non subsidi. Saya berharap Program FLPP ini terus berlanjut setiap tahun” (wawancara tanggal 6 November 2016)



Gambar 5.7. Perumahan Villa Bukit Mas

Sumber: dokumentasi oleh peneliti

Untuk menjadi bank pelaksana FLPP, Bank mengajukan Surat

Pernyataan minat untuk menjadi bank pelaksana FLPP yang ditujukan kepada

Menteri PUPR dengan melampirkan:

a. Surat keterangan kesehatan bank dengan nilai sekurang-kurangnya

Peringkat Komposit Tiga (PK-3) sebagaimana diatur oleh Otoritas Jasa

Keuangan (OJK);

b. Fotocopy anggaran dasar bank dan perubahannya;

c. Laporan realisasi KPR selama 2 (dua) tahun terakhir;

d. Data infrastruktur dalam rangka pengelolaan kredit/pembiayaan KPR

meliputi:

- Fotocopy struktur organisasi unit kerja pengelola KPR
- Jumlah personil pengelola KPR
- Dokumen konfigurasi teknologi informasi pengelolaan KPR dan

- Fotocopy dokumen kebijakan KPR

e. Jumlah kantor pelayanan di tingkat pusat, provinsi dan kabupaten/kota

f. Rencana penerbitan KPR Sejahtera tahunan

Bank yang memenuhi persyaratan melaksanakan penandatanganan kesepakatan bersama tentang penyauran dana FLPP dalam rangka pengadaan perumahan melalui Kredit Pemilikan Rumah Sejahtera antara Pejabat Eselon 1 yang membidangi Pembiayaan Perumahan atau Pejabat yang ditunjuk Menteri PUPR.

Menjadi bank yang terkemuka dalam pembiayaan perumahan adalah Visi bank BTN. Sebagai usaha korporasi dalam memberikan pelayanan unggul dalam pembiayaan perumahan, Bank BTN menyiapkan dan mengembangkan karyawan yang berkualitas, professional dan memiliki integritas tinggi dalam melayani masyarakat yang ingin memiliki rumah menggunakan KPR Sejahtera Tapak.

Bapak Kholik (Kepala KCP BTN Banyuwangi) menjelaskan:

“Untuk mensukseskan Program Sejuta Rumah kita menyiapkan sumber daya manusia pendukung yang kompeten dan berpengalaman dalam melayani nasabah, diantaranya Loan Service, Loan Analyst dan Data Entry yang membantu nasabah dengan pelayanan prima. Setiap beberapa periode mereka mendapat *training* di kantor Pusat agar selalu *update* dalam mendapat informasi dan semakin cakap dalam bekerja” (wawancara tanggal 05 November 2016)

Khusus dalam pelaksanaan Program Sejuta Rumah melalui FLPP ini, petugas yang menangani operasional bank dalam pemberian kredit adalah *Loan Service*. Dalam dunia perbankan, *Loan Service* merupakan bagian dari *Front Liner* selain *Customer Service* dan *Teller Service* yang berada di bagian depan dan berhubungan langsung dengan nasabah. *Loan Service* memiliki peran yang sangat



penting dalam proses pemberian kredit. Proses tersebut dapat dibagi dalam beberapa tahapan, yaitu:

a. Tahap Pengenalan Produk

Pada tahap ini *Loan Service* mengenalkan produk-produk kredit yang dimiliki oleh bank kepada calon debitur agar calon debitur mengetahui syarat-syarat dan spesifikasi produk kredit.

b. Syarat-syarat Pengajuan Kredit

Setelah calon debitur bersedia maka *Loan Service* meminta dan mengecek persyaratan yang ada untuk dilengkapi. Untuk KPR Bersubsidi dokumen yang dipersiapkan antara lain:

- mengisi form aplikasi permohonan kredit dilengkapi pasfoto terbaru pemohon dan pasangan;
- Fotocopy KTP Pemohon dan pasangan, Fotocopy KK dan Fotocopy Surat Nikah/Cerai;
- Slip Gaji terakhir atau Surat keterangan penghasilan, Fotocopy SK pengangkatan pegawai tetap atau Surat Keterangan Kerja (bagi pemohon pegawai);
- Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP), Tanda Daftar Perusahaan (TDP) dan Surat Keterangan Domisili serta Laporan Keuangan 3 bulan terakhir (bagi pemohon wiraswasta atau pekerja informal);
- Fotocopy ijin praktek (bagi pemohon profesional)
- Fotocopy NPWP dan SPT Tahunan
- Fotocopy rekening Koran atau tabungan 3 bulan terakhir;

- Surat Pernyataan Belum Memiliki Rumah dari pemohon dan pasangan,

- Surat Pernyataan belum pernah menerima subsidi untuk pemilikan rumah dari pemerintah yang dibuat pemohon dan pasangan.

c. Tahap Wawancara

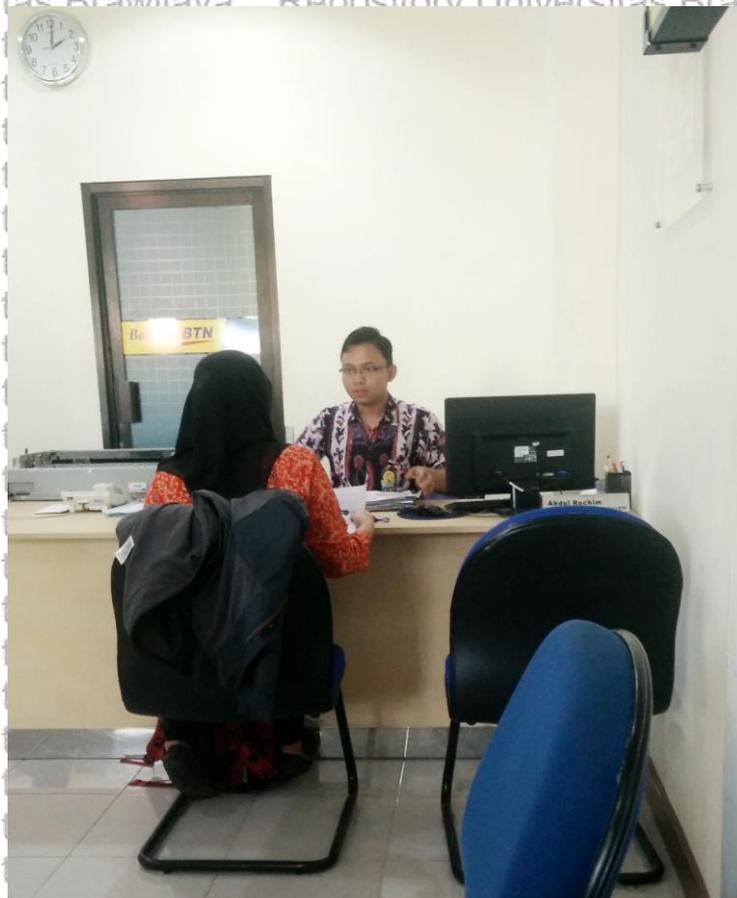
Apabila syarat-syarat telah lengkap dan kriteria calon debitur cukup baik maka proses selanjutnya adalah wawancara. Wawancara ini untuk menggali informasi berkaitan dengan syarat yang diajukan.

d. Realisasi Kredit

Realisasi kredit dilakukan setelah calon debitur mendapat persetujuan kelayakan dari *Loan Service*, *Loan Analyst* maupun dari pimpinan. Dalam realisasi ini debitur wajib menandatangani berkas yang diketahui oleh pejabat notaris untuk melegalkan berkas tersebut. Debitur juga wajib memenuhi kewajiban membayar angsuran sesuai dengan jumlah dan waktu yang ditentukan.

e. Tahap Pengarsipan Data

Pada tahap ini *Loan Service* dibantu oleh *Data Entry* menyimpan dan memelihara data nasabah agar data tersebut tidak hilang atau rusak. Penyimpanan tersebut harus diurutkan agar memudahkan pencarian ketika berkas dibutuhkan kembali.



Gambar 5.8. Pelayanan Kredit di BTN Banyuwangi

Sumber: dokumentasi oleh peneliti

Sampai dengan akhir bulan Oktober 2016, program FLPP di kabupaten Banyuwangi sudah habis terserap dengan total realisasi 82,45 Milyard Rupiah dengan jumlah unit yang terjual sejumlah 835 rumah sejahtera tapak. Keterangan lebih jelas pada tabel berikut ini:



Tabel 5.2. Data Realisasi Program Sejuta Rumah di BTN Banyuwangi

NO	PERIODE	JUMLAH UNIT RUMAH	TOTAL REALISASI (MILYARD)
1	JANUARI 2016	43	4
2	FEBRUARI 2016	73	7,1
3	MARET 2016	114	11,2
4	APRIL 2016	105	10,4
5	MEI 2016	86	8,3
6	JUNI 2016	131	13,15
7	JULI 2016	45	4,4
8	AGUSTUS 2016	93	9,4
9	SEPTEMBER 2016	75	7,8
10	OKTOBER 2016	70	6,7
	TOTAL	835	82,45

Sumber: BTN Banyuwangi

Dari tabel diatas dijelaskan bahwa jumlah realisasi paling banyak pada bulan Juni dengan jumlah unit rumah yang dicover FLPP sebanyak 131 unit rumah tapak dengan jumlah kredit 13,15 milyar rupiah. Bulan Juni adalah penilaian kinerja semester pertama, maka tidak mustahil jika pada bulan Juni paling banyak realisasi kredit. Bank akan menggenjot kinerja lebih keras pada saat penilaian kinerja semester dan tahunan untuk mencapai target yang ditentukan korporasi.

Pada bulan oktober 2016 dana FLPP sudah terserap habis dengan total pembiayaan yang dicover FLPP selama tahun 2016 sebanyak 835 unit rumah sejahtera tapak dengan jumlah total pembiayaan 82,45 milyar rupiah.

5.1.2. Kinerja Program Sejuta Rumah melalui Pembiayaan FLPP

Kinerja dapat merujuk keluaran (*output*), hasil (*outcome*) atau pencapaian (*accomplishment*). Jika dikaitkan dengan implementasi kebijakan atau program, kinerja diartikan tingkat pencapaian implementasi dalam mewujudkan tujuan atau sasaran suatu kebijakan. Baik itu berupa keluaran kebijakan maupun hasil kebijakan.

Menentukan indikator untuk mengukur kinerja implementasi kebijakan merupakan suatu yang penting bagi implementor di lapangan. Van Meter dan Van Horn menyarankan sebelum suatu kebijakan diimplementasikan, terlebih dahulu ditentukan standar dan sasaran yang dituju.

Menurut Van Meter dan Van Horn terdapat variabel bebas yang saling berkaitan sekaligus menghubungkan antara kebijakan dengan kinerja. Variabel yang dimaksud meliputi: ukuran dan tujuan kebijakan, sumber kebijakan, ciri atau sifat badan pelaksana, komunikasi antar organisasi terkait dan komunikasi kegiatan yang dilaksanakan, sikap para pelaksana, dan lingkungan ekonomi, sosial dan politik.

Untuk mengukur kinerja implementasi Program Sejuta Rumah penulis menganalisis menggunakan pendekatan Van Meter dan Van Horn dengan variabel sebagai berikut:

5.1.2.1. Tepat Kebijakan.

Tepat Kebijakan disini maksudnya kesesuaian antara implementasi kebijakan dengan masalah yang ingin dipecahkan. Hambatan apa saja yang ditemui di lapangan.

Masalah yang ingin dipecahkan dalam Program Sejuta Rumah ini adalah membantu Masyarakat Berpenghasilan Rendah untuk memiliki hunian yang layak dan mengejar *backlog* perumahan secara nasional. Berdasarkan penelitian yang dilakukan di lapangan, secara umum implementasi kebijakan Program Sejuta Rumah melalui FLPP telah berjalan sesuai dengan masalah yang ingin dipecahkan. Kewenangan Kementerian PUPR yang memberikan FLPP dengan menurunkan suku bunga pinjaman sampai 5% per tahun membantu masyarakat untuk memiliki rumah. Hal ini dirasakan oleh salah satu debitur BTN yang ditemui peneliti yaitu bapak Djanur Rohman yang membeli rumah di Villa Bukit Mas 4 Blok AC Nomor 5. Beliau mengatakan:

“KPR FLPP BTN ini mewujudkan cita-cita keluarga kami untuk memiliki rumah. Dengan angsuran sebesar enam ratus lima puluh ribu rupiah per bulan kami sudah bisa memiliki rumah” (wawancara tanggal 06 November 2016)

Pada kesempatan lainnya Ibu Rina Lusiana, pemilik rumah di Bunga Residence 3 KK 08, beliau juga menyampaikan:

“saya bersyukur akhirnya bisa memiliki rumah mas. Memang sih belum ada pagarnya dan jalan belum jadi. Tapi saya dan keluarga langsung menempati karena lebih enak tinggal di rumah sendiri. Saya harap program ini terus ada karena memudahkan masyarakat untuk memiliki rumah.” (wawancara tanggal 06 November 2016)

Dari wawancara diatas dijelaskan bahwa tujuan Program Sejuta Rumah untuk membantu MBR dalam memperoleh rumah sudah dapat dirasakan manfaatnya oleh kelompok sasaran. Mengenai kendala-kendala yang ditemui di lapangan, penulis menemukan beberapa masalah:



a. Petugas *Loan Service* yang melayani nasabah hanya satu orang. Pelayanan yang diberikan sangat memuaskan namun dengan banyaknya nasabah membuat antrian yang cukup panjang, belum proses sampai realisasi kredit menyebabkan waktu realisasi lebih lama.

b. Ketika penulis melakukan survey ke rumah debitur banyak yang dalam keadaan kosong tidak berpenghuni, sebagian masih proses perbaikan rumah.

Meskipun ada beberapa kendala namun hal itu tidak begitu berarti mengingat tujuan utama Program ini membantu MBR untuk memiliki rumah sudah tercapai dengan baik.

“tentu sangat membantu, artinya skim FLPP ini sangat membantu MBR apalagi untuk pekerja sektor informal, mereka yang semula ngontrak akhirnya bisa memiliki rumah dengan cicilan murah dan flat sampai akhir masa pinjaman” (wawancara dengan bapak Rochim, Loan Service BTN Banyuwangi)

Mengenai kebutuhan rumah di Banyuwangi dan kendala yang ada, bapak Rochim menjelaskan:

“Sejauh ini kebutuhan perumahan di Banyuwangi terpenuhi, namun yg jelas akan bertambah mengingat kebutuhan perumahan selalu meningkat seiring berjalannya waktu. Program Sejuta Rumah sangat membantu masyarakat berpenghasilan rendah apalagi dipersyaratkan gaji pokok di bawah 4 juta. Persyaratan yg sulit yaitu biasanya tempat kerja pemohon di luar Banyuwangi, sementara debitur harus domisili di Banyuwangi karena rumah yg akan dibeli wajib ditempati” (wawancara tanggal 5 November 2016)

Dari hasil wawancara ditemukan beberapa kendala yang menyulitkan pemohon kredit FLPP yaitu pemohon yang bekerja di luar kota Banyuwangi namun ingin memiliki rumah di Banyuwangi mengingat persyaratan FLPP ialah

rumah wajib dihuni selama 5 tahun untuk Rumah Sejahtera Tapak. Selama jangka waktu 5 tahun tidak boleh disewakan atau dipindahtanggankan.

Persyaratan yang mewajibkan debitur harus menghuni rumah selama 5 tahun pertama menjadi kendala yang ditemukan dalam penelitian di lapangan.

Dari survey yang dilakukan memang banyak rumah yang belum ditempati. Dalam kasus ini sebaiknya pengawas kebijakan FLPP tidak langsung memberi sanksi kepada debitur. Pendekatan persuasive dan toleransi perlu dilakukan, tentu mereka punya alasan yang mungkin bisa dipahami oleh pengawas. Yang paling penting mereka tidak mengkomersialkan rumah tapak yang sudah diperoleh baik itu dijual atau disewakan.

5.1.2.2. Tepat Target.

Tepat Target maksudnya kesesuaian antara target yang diintervensi dengan yang direncanakan. Apakah terjadi peningkatan jumlah kepemilikan rumah atau sebaliknya dan apakah kelompok sasaran sudah sesuai.

Backlog Rumah adalah salah satu indikator yang digunakan pemerintah sebagaimana tertuang dalam Rencana Strategis (Renstra) maupun Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RPJM) yang terkait bidang perumahan untuk mengukur jumlah rumah yang dibutuhkan di Indonesia.

Dalam rangka pendayagunaan data dan informasi untuk mendukung pelaksanaan, penyaluran dan pengelolaan dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (PPDPP) terus berupaya memanfaatkan data strategis perumahan, salah satunya data kepemilikan rumah tahun 2015 yang diterbitkan BPS pada tahun 2016. Data

tersebut menunjukkan bahwa angka *Backlog* perumahan yang semula sekitar 13,5 juta rumah pada tahun 2010, telah turun menjadi sekitar 11,4 juta rumah pada tahun 2015.

Jika mengacu pada dana FLPP yang habis terserap sampai akhir Oktober 2016, maka target kepemilikan rumah di Banyuwangi sudah tercapai dengan baik. Namun secara keseluruhan kebijakan FLPP belum dapat menyeimbangkan backlog rumah yang ada di Indonesia. Berdasarkan data yang diperoleh di website resmi PPDPP, hasil realisasi unit KPR Sejahtera Tapak di Indonesia sampai akhir Oktober 2016 telah mencapai 38.080 unit rumah. Sedangkan di Banyuwangi telah mencapai 835 unit rumah.

Tabel 5.3. Realisasi Penyaluran Dana FLPP 2016

NO	BULAN	REALISASI (Rp)	REALISASI (Unit)
1	Januari	37.917.805.500	399
2	Februari	23.382.841.500	192
3	Maret	312.076.000.000	3.260
4	April	115.592.000.000	1.137
5	Mei	107.511.949.628	1.104
6	Juni	93.878.163.180	917
7	Juli	2.493.819.156.330	25.707
8	Agustus	761.896.534.308	7.640
9	September	450.499.099.950	4.509
10	Oktober	21.428.851.230	224
	TOTAL	3.727.643.641.818	38.080

Sumber: PPDPP

Peran Kabupaten Banyuwangi dalam mengejar *backlog* rumah di Indonesia memang terlihat dari tingginya realisasi unit Rumah Sejahtera Tapak pada Tahun 2016. Dalam praktiknya tidak ada sistem alokasi khusus untuk

pembangunan RST dalam kebijakan FLPP. Semua didasarkan pada kesiapan masing-masing wilayah untuk menjalankan kebijakan FLPP.

“FLPP ini juga tentu berguna untuk mengejar *backlog* perumahan di kabupaten Banyuwangi. Dengan kebijakan ini MBR bisa memiliki rumah dan otomatis mengurangi kebutuhan rumah atau yang disebut *backlog*” (wawancara dengan bapak Kholik, Kepala BTN Banyuwangi)

Adanya *backlog*, didukung dengan permintaan yang tinggi merupakan salah satu pendorong pihak pengembang untuk membangun perumahan Rumah Sejahtera Tapak, yang pada akhirnya akan membantu mengurangi *backlog* di suatu daerah.

Tingginya harga tanah di kota Banyuwangi menyebabkan pengembang kesulitan untuk membangun perumahan Rumah Sejahtera Tapak di Banyuwangi.

Itu menjadi salah satu alasan mengapa *supply* tidak mampu mengimbangi *demand* yang tinggi. Hal ini dikeluhkan oleh Marketing Perumahan Puri Gading Mas, Ibu Umi dalam wawancaranya:

“Kita memang mulai kesulitan menyediakan rumah subsidi karena harga tanah yang tinggi sedangkan harga rumah subsidi tidak boleh lebih dari harga yang ditetapkan yaitu Rp 116.500.000,-. Salah satu caranya kita mulai mencari alternatif lokasi lain mulai dari wilayah Kabat sampai Rogojampi”. (wawancara tanggal 07 November 2016).

Belum adanya Bank tanah di Indonesia menyebabkan harga tanah tidak terkendali. Bank tanah dibutuhkan untuk menjamin ketersediaan tanah pada program perumahan nasional. Selain itu keberadaan bank tanah juga mampu mengendalikan fluktuasi harga tanah di pasaran. Pemerintah dengan menyediakan

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan bunga rendah belum mampu mendorong daya beli masyarakat sehingga banyak yang kesulitan membeli rumah.

Bank tanah juga nantinya akan menginventarisir lahan-lahan milik pemerintah pusat dan pemerintah daerah yang tidak terpakai. Selain itu juga akan mengidentifikasi tanah yang telah berubah peruntukannya seperti tanah perkebunan yang berubah fungsi jadi permukiman ataupun tanah Hak Guna Bangunan yang berubah fungsi.

5.1.2.3. Tepat Lingkungan.

Tepat Lingkungan maksudnya Baik lingkungan internal kebijakan dan eksternal kebijakan. Dimensi ini juga menyangkut kepuasan masyarakat (*public opinion*). Masyarakat apakah merasakan manfaat dari Program Sejuta Rumah dan apa yang dirasa kurang.

Masyarakat yang telah mendapatkan Rumah Sejahtera Tapak pada umumnya senang terhadap kebijakan Program Sejuta Rumah melalui FLPP ini.

Kebijakan FLPP sangat membantu untuk meningkatkan taraf hidup MBR yang sebelumnya sulit memiliki rumah, seperti yang dikatakan oleh Ibu Dharma,

Marketing Perumnas Kalipuro:

“mereka sih senang bisa dapat rumah, karena sebelumnya mereka khan ngontrak atau masih kumpul dengan orang tua. Kita sudah pernah survey dan mereka senang dengan rumah mereka. Mereka benar-benar memiliki rumah yang mereka inginkan. Dan biasanya perumahan yang kita bangun Rumah Sejahtera Tapak itu mereka huni karena itu rumah pertama mereka, beda dengan rumah komersial yang meskipun sudah terima kunci namun tidak dihuni” (wawancara tanggal 7 November 2016)

Berdasarkan hasil wawancara tersebut, dapat dilihat bahwa MBR yang menjadi target kebijakan FLPP merasa senang dan puas dengan kepemilikan rumah mereka. Hal ini dikarenakan itu adalah rumah pertama mereka yang mereka miliki dengan cicilan yang murah dan tetap selama masa pinjaman. Untuk

mendapatkan opini publik dari masyarakat yang memperoleh kebijakan FLPP, peneliti menggali keterangan dari sejumlah masyarakat yang telah memperoleh Rumah Sejahtera Tapak di kabupaten Banyuwangi:

“cukup nyaman dan sangat membantu dong mas, sebelum ini saya ngontrak. Ya beda lah rasanya ngontrak dengan rumah sendiri. Kalo rumah sendiri itu meski kecil dan sederhana tapi lebih tenang. Angsuran yang kita bayar tiap bulan enam ratus lima puluh ribu kita sudah bisa memiliki rumah. Mengenai kendala dengan pihak pengembang saya kira tidak ada. Fasilitas listrik, air dan saluran air cukup baik. Untuk fasilitas pendukung lainnya kita tidak terlalu berharap karena kita sadar rumah yang kita peroleh rumah subsidi” (wawancara dengan Ibu Laili Nisfinuri di Perumahan Berlian Rogojampi Indah B 20 pada tanggal 7 November 2016).

“nyaman aja sih mas, Cuma yang saya keluhkan sama suami ya rumahnya jauh dari pintu masuk. Hehe.. tapi kita sudah bersyukur yang penting bisa punya rumah sendiri” (wawancara dengan Ibu Rina di Bunga Residence 3 KK 08 pada tanggal 7 November 2016)

“saya merasa terbantu dengan KPR FLPP ini, kurangnya ya pas beli belum ada pagarnya. Tapi ini sudah mendingan daripada di tempat lain mas, rumahnya sudah bagus tapi jalannya masih berupa tanah gitu” (wawancara dengan bapak Dicky di Puri Brawijaya Permai FD 07 pada tanggal 07 November 2016)

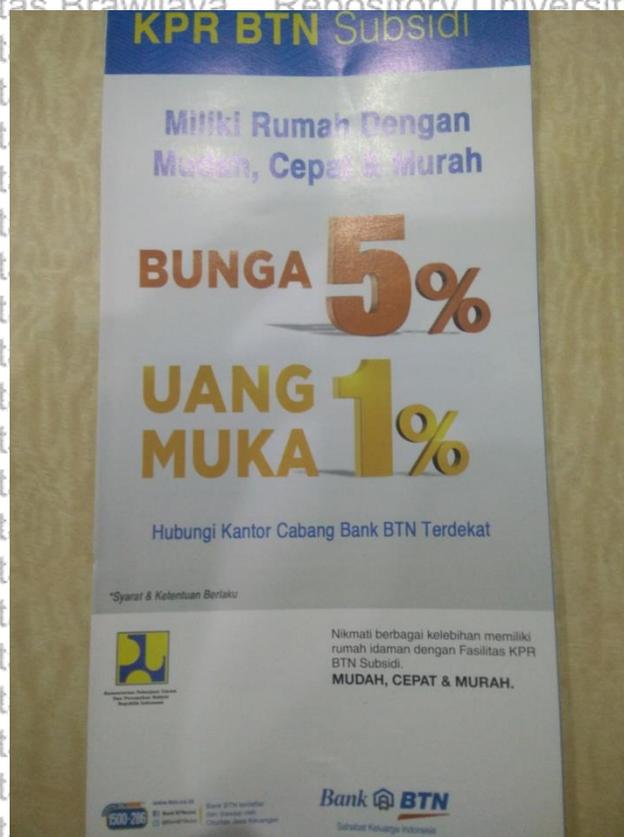
Keaktifan peran developer sebagai penyedia Rumah Sejahtera Tapak merupakan faktor pendukung yang berfungsi menyampaikan informasi kepada masyarakat terkait kebijakan FLPP di Banyuwangi. Keaktifan ini dapat dilihat peran serta mereka dalam Pameran Properti di Banyuwangi, penyebaran brosur, pamflet dan spanduk, dan melalui kantor pemasaran di perumahan yang bersangkutan.



Gambar 5.9. Promosi Rumah Subsidi di Banyuwangi

Sumber: dokumentasi oleh peneliti

Gambar tersebut merupakan salah satu bentuk promosi yang digunakan agar MBR mengetahui implementasi kebijakan FLPP melalui Rumah Sejahtera Tapak. Bentuk dari promosi itu menunjukkan adanya peran lembaga strategis (*interpretive institution*) baik itu pengembang maupun Bank BTN di kabupaten Banyuwangi.



Gambar 5.10. Brosur Program Sejuta Rumah

Sumber: Bank BTN

Penggabungan antara keinginan yang ingin dicapai pelaksana kebijakan dengan aspirasi dan tuntutan masyarakat yang dinamis akan memudahkan bagi pelaksana kebijakan dalam melaksanakan tugasnya sesuai dengan SOP dan bidang keahliannya.

5.2. Hasil Pembahasan

5.2.1. Implementasi Program Sejuta Rumah bagi MBR

Kebijakan Program Sejuta Rumah dijalankan berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20 Tahun 2015 dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21 Tahun

2014. Saat ini implementasi dari Program tersebut sudah menginjak tahun ke dua, adanya kebijakan tersebut diharapkan mengurangi backlog atau defisit rumah di Indonesia khususnya bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

Untuk menilai berhasil atau tidaknya sebuah kebijakan dapat dilihat dari seberapa besar ketercapaian tujuan kebijakan tersebut sehingga diketahui apakah kebijakan tersebut benar-benar dapat menjadi “*problem solving*” dari permasalahan yang dihadapi oleh masyarakat. Kegagalan sebuah kebijakan seringkali dikarenakan kebijakan tersebut tidak dapat diimplementasikan sesuai dengan apa yang telah direncanakan sebelumnya, dan tahapan terpenting setelah suatu kebijakan publik ditetapkan adalah bagaimana keputusan itu dapat diimplementasikan dengan baik. Berikut ini merupakan pembahasan terkait Implementasi Program Sejuta Rumah di Kabupaten Banyuwangi.

Thomas R Dye dalam Pandji Santosa (2012:27), merumuskan kebijakan publik sebagai: “pilihan pemerintah untuk bertindak atau tidak bertindak. Kebijakan publik menurut Dye mempunyai empat sifat: regulatif, organisasional, distributif dan ekstraktif. Kebijakan publik berkenaan pula dengan urusan pokok bagi negara, seperti pertahanan, keamanan, pendidikan, penyediaan bahan pangan, pengembangan sistem politik, pembangunan kota dan daerah dan termasuk juga pembangunan perumahan dan permukiman.

Untuk memastikan agar kebijakan yang akan diimplementasikan dapat berhasil dengan baik, Edward memulai dengan mengajukan pertanyaan “prakondisi-prakondisi apa yang diperlakukan sehingga suatu implementasi kebijakan berhasil, dan hambatan-hambatan utama apa yang mengakibatkan suatu

implementasi kebijakan gagal". Untuk menjawab pertanyaan tersebut, Edward melakukan analisis terhadap empat variabel, antara lain komunikasi, sumberdaya, disposisi dan struktur birokrasi.

Dari hasil penelitian Amara Raksasataya yang dikutip oleh Islamy (2007:17) menyebutkan bahwa sebuah kebijakan dapat dikatakan layak jika memenuhi tiga elemen berikut:

1. Identifikasi dari suatu tujuan yang ingin dicapai;
2. Taktik atau strategi dari berbagai langkah untuk mencapai tujuan yang diinginkan;
3. Penyediaan berbagai input untuk memungkinkan pelaksanaan secara nyata dari taktik dan strategi. (Islamy, 2007:17)

Untuk melihat seperti apa implementasi Program Sejuta Rumah di Kabupaten Banyuwangi, maka berikut akan dilakukan deskripsi dan analisis implementasi kegiatan tersebut menggunakan tiga elemen indikator yang dikemukakan oleh Amara Raksasataya.

5.2.1.1. Komunikasi

Komunikasi kebijakan merupakan proses penyampaian informasi kebijakan dari pembuat kebijakan (*policy maker*) kepada pelaksana kebijakan (*policy implementors*). Informasi kebijakan publik perlu disampaikan kepada pelaksana kebijakan agar pelaku kebijakan memahami apa yang menjadi isi, tujuan, arah, kelompok sasaran. Kegiatan komunikasi berupa sosialisasi dan promosi.

Merujuk pada pendapat Amara Raksasataya, indikator pertama yang harus dipastikan agar sosialisasi dapat berjalan dengan baik adalah identifikasi dari suatu tujuan yang ingin dicapai. Hal ini sejalan dengan pendapat Van Meter dan

Van Horn menyarankan sebelum suatu kebijakan di implementasikan, terlebih dahulu ditentukan standar dan sasaran yang dituju. Hal ini penting agar implementor dalam melakukan aktivitasnya tetap mengacu pada standar yang ada dan hasil pekerjaannya tidak menyimpang dari sasaran yang dituju. Sasaran yang hendak dituju dari komunikasi ini ialah menyampaikan informasi kepada publik atau kelompok sasaran mengenai program ini, untuk siapa dan apa manfaat untuk masyarakat. Aspek komunikasi ini sesuai dengan yang dikatakan Edward III mencakup: transformasi (*transmission*), kejelasan (*clarity*), dan konsistensi (*consistency*).

Setelah tujuan dari kegiatan sosialisasi ditetapkan maka indikator selanjutnya adalah membuat taktik dan strategi dan berbagai langkah untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Dalam implementasinya, Bank BTN sebagai bank pelaksana melakukan kerjasama dengan berbagai pihak untuk sosialisasi dan promosi Program Sejuta Rumah. kerjasama ini didasari oleh kesamaan tujuan dan hasil yang saling menguntungkan.

Salah satu kerjasama dalam kegiatan sosialisasi/promosi yaitu dengan Kementerian PUPR melalui PPDPP dengan mengadakan pameran property secara rutin setiap beberapa periode. Dengan adanya pameran masyarakat memperoleh kejelasan. Aspek kejelasan ini menghindari kesalahan interpretasi yang membuat program terhambat. Masyarakat memiliki banyak pilihan mengenai rumah yang mereka inginkan. Kerjasama lainnya dengan pengembang perumahan. Pengembang membantu sosialisai dengan menyebar pamflet dan brosur serta memasang spanduk mengenai rumah subsidi ini.

Indikator ke tiga dari Amara Raksasataya yang dikutip oleh Islamy (2007:17) adalah terkait penyediaan berbagai input untuk memungkinkan pelaksanaan secara nyata segala taktik dan strategi yang telah ditetapkan. dalam hal ini, segala bentuk kegiatan kegiatan sosialisasi/promosi tersebut tentunya tidak akan bisa berjalan dengan baik jika tidak ada kerjasama yang baik antar semua *stakeholder* yang terlibat. Untuk memastikan agar semua strategi dapat berjalan maka harus dipastikan apakah BTN telah melakukan koordinasi dengan berbagai pihak yang terkait. Selain itu, BTN sendiri harus sudah memastikan bahwa pihaknya telah memiliki sumberdaya dengan kapabilitas yang mumpuni untuk menjalankan serangkaian kegiatan ini. Salah satu aspek yang harus dipastikan adalah seluruh pegawai BTN yang bertanggungjawab atas kegiatan sosialisasi/promosi ini harus benar-benar memiliki pemahaman yang dalam mengenai segala hal terkait Program Sejuta Rumah sehingga nantinya mereka bisa memberikan pemahaman yang utuh dalam setiap kegiatan sosialisasi yang dilakukan. Dalam penelitian yang dilakukan oleh Mulia Lindo Purba pada tahun 2010 yang dilakukan di Kota Batam menyebutkan bahwa koordinasi antar lembaga yang kompeten memiliki peranan penting dalam hal ini, baik dalam proses implementasi kebijakan atau program. Untuk menunjang hal tersebut, semua pihak harus memahami hal-hal yang berkaitan pembangunan permukiman dan harus satu visi dan pemahaman. Pemaparan hasil penelitian Purba adalah salah satu hal yang sangat penting untuk diperhatikan oleh BTN. Dari serangkaian penjelasan di atas dapat dianalisis bahwa kegiatan yang bersifat sosialisasi seperti halnya promosi, tentunya tidak cukup jika hanya dilakukan satu atau dua kali,



kegiatan sosialisasi ini seperti halnya sebuah upaya penanaman nilai kepada masyarakat untuk memberikan informasi dan pemahaman kepada masyarakat terkait Program Sejuta Rumah. Untuk itu kegiatan seperti ini harus dilakukan secara kontinyu, dalam hal ini BTN Banyuwangi harus memiliki jadwal yang jelas terkait berapa kali kegiatan sosialisasi tersebut harus dilakukan. Melihat fenomena yang peneliti amati di lapangan, BTN Banyuwangi melakukan kegiatan sosialisasi Program Sejuta Rumah hanya memanfaatkan momentum-momentum tertentu, dan pelaksanaan antara satu kegiatan kampanye dengan kegiatan selanjutnya terpaut waktu yang cukup lama. Kontinuitas pelaksanaan kegiatan sosialisasi Program Sejuta Rumah ini sangat diperlukan agar masyarakat memiliki akses informasi dan pengetahuan yang cukup terkait pembiayaan perumahan, jika masyarakat telah teredukasi dengan baik maka hal ini akan memberikan kemudahan tersendiri bagi BTN, karena masyarakat yang sudah teredukasi dan memiliki minat tinggi setidaknya dapat menyebarkan informasi kepada keluarga dan lingkungan terdekatnya.

Proses komunikasi berjalan dengan baik. Namun sosialisasi yang sudah berjalan lebih banyak di wilayah perkotaan. Perlu dilakukan sosialisasi di luar perkotaan karena Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang ingin memiliki rumah tidak hanya di wilayah perkotaan. Hanya saja mereka tidak memiliki akses dan informasi yang memadai tentang Program Sejuta Rumah.

5.2.1.2. Sumber Daya

Dalam implementasi Program Sejuta Rumah di Kabupaten Banyuwangi, kecukupan sumberdaya pelaksana merupakan hal yang sangat penting untuk



diperhatikan. Sejalan dengan hal tersebut, Widodo (2012:98) mengemukakan pendapat Edward III yang menyatakan bahwa sumberdaya juga memiliki peranan penting dalam implementasi kebijakan. Lebih lanjut Edward menegaskan bahwa bagaimanapun jelas dan konsistensinya ketentuan atau aturan-aturan sebuah kebijakan, jika sumberdaya yang berperan sebagai implementator kebijakan tidak bisa menjalankan perannya dengan efektif, maka implementasi kebijakan tidak akan bisa berjalan efektif.

Untuk menilai tentang kesiapan sumberdaya, Edward memiliki 4 variabel yang dapat mengukur, antara lain sumberdaya manusia, sumber daya peralatan, sumber daya informasi dan kewenangan, dan terakhir sumber daya keuangan.

BTN Banyuwangi hanya memiliki beberapa personil, antara lain Pimpinan KCP sebagai pemutus kredit, 1 Loan Service untuk pelayanan kredit, 1 Loan Admin sebagai penilai kredit, 2 Teller Service untuk melayani penyetoran dan penarikan dana, 1 Customer Service, dan 1 Data Entry yang membantu mengelola administrasi dan dokumen.

Banyaknya koordinasi multi-*stakeholder* yang harus dilakukan oleh BTN Banyuwangi tentunya mengharuskan BTN mempunyai SDM yang mumpuni, baik secara kualitas maupun kuantitas, terlebih BTN menjadi sentral penyaluran kredit FLPP di Kabupaten Banyuwangi. Kabupaten Banyuwangi merupakan Kabupaten dengan wilayah terluas nomor 1 se-Jawa Timur dan menurut REI merupakan daerah dengan realisasi KPR terbanyak di Jawa Timur, mengalahkan Kabupaten Jember padahal Kantor Cabang BTN berada di Jember. Dengan kondisi tersebut

bukanlah hal yang mudah jika harus ditangani dengan kuantitas SDM yang cukup terbatas.

Variabel kedua yang digunakan Edward dalam menilai kesiapan sumberdaya adalah sumber daya peralatan. Melihat kondisi di lapangan yaitu di Bank BTN dapat dilihat semua sumber peralatan sudah tersedia dan berfungsi dengan baik meliputi gedung, kendaraan dan fasilitas di dalam kantor seperti computer dll.

Sumber daya informasi dan kewenangan merupakan sumber penting yang ke tiga dalam implementasi kebijakan. Dalam tulisan Edward yang dikutip oleh Widodo (2012:102) menyebutkan bahwa informasi memiliki dua bentuk, pertama yaitu informasi mengenai bagaimana melaksanakan sebuah kebijakan, kedua yaitu informasi mengenai ketaatan personil-personil terhadap peraturan yang terdapat dalam sebuah kebijakan. Selanjutnya wewenang. permasalahan pembagian kewenangan ini berhubungan erat dengan ada tidaknya peraturan yang memiliki legitimasi sehingga setiap *stakeholder* yang terlibat secara otomatis akan terikat dan berkewajiban melaksanakan peraturan atau kebijakan tersebut. Untuk ulasan lebih lengkap akan dijelaskan pada sub bab selanjutnya yaitu "disposisi"

Variabel yang terakhir ialah sumber daya keuangan. Sumber daya keuangan dalam Program Sejuta Rumah tentu sudah tersedia karena sudah dianggarkan dari dana APBN dan dana dari Bank BTN dengan proporsi tertentu.

Pada penelitian terdahulu oleh Kalpana Gopalan dan Madalasa Venkataraman pada tahun 2015 di India, dijelaskan bahwa masalah penyediaan rumah membutuhkan dana yang sangat besar sehingga tidak mungkin untuk

membebankan hanya kepada pemerintah saja. Kemitraan antara sektor publik dan swasta dalam pengelolaan dana diperlukan untuk mengurangi *backlog* perumahan di India dengan 99% masyarakat berpenghasilan rendah.

Kesimpulan yang dapat ditarik terkait permasalahan sumberdaya pendukung implementasi Program Sejuta Rumah, jika merujuk pada pernyataan Edward yang dikutip oleh Widodo (2012:98), dapat dianalisis melalui 4 indikator antara lain **manusia, peralatan, informasi dan wewenang, keuangan.**

Permasalahan SDM dapat segera diselesaikan dengan melakukan pengajuan kepada Kantor Cabang untuk melakukan penambahan staf baru yang memiliki kompetensi teruji, mengingat kompleksnya tugas BTN yang menuntut adanya penyikapan yang cepat dan terarah. Alternatif solusi bagi permasalahan informasi dan pembagian wewenang ini dapat diselesaikan dengan adanya agenda rutin pertemuan antar semua stakeholder yang terlibat seperti yang telah dijelaskan dalam sub bab sebelumnya. Dalam forum tersebut setiap stakeholder dituntut memiliki disiplin dan konsistensi yang tinggi untuk mematuhi aturan yang telah ditetapkan. Permasalahan yang terakhir adalah terkait peralatan. Dengan adanya kondisi infrastruktur yang ada, permasalahan fasilitas dalam implementasi Program Sejuta Rumah sepertinya tidak menjadi kendala yang serius, adanya infrastruktur yang telah memadai sangat memudahkan bagi masyarakat untuk mengakses layanan pembiayaan perumahan, sehingga yang perlu dilakukan adalah meningkatkan kesadaran masyarakat untuk dapat memanfaatkan fasilitas-fasilitas tersebut.

5.2.1.3. Disposisi

Disposisi atau sikap pelaksana akan menimbulkan hambatan-hambatan yang nyata terhadap implementasi kebijakan bila personel yang ada tidak melaksanakan kebijakan yang diinginkan oleh pejabat-pejabat yang lebih atas.

Karena itu, pengangkatan dan pemilihan personel pelaksana kebijakan haruslah orang-orang yang memiliki dedikasi pada kebijakan yang telah ditetapkan, lebih khusus lagi pada kepentingan warga masyarakat.

Sebelum menganalisa sikap aktor yang terlibat dalam implementasi Program Sejuta Rumah, penulis ingin menyampaikan bahwa pelaksana kebijakan terdiri dari aktor-aktor implementasi yang terlibat di dalamnya. Nugroho (2014:685), menyebut ada empat pilihan aktor implementasi yang sesungguhnya, yaitu:

- 1) Pemerintah. Di sini masuk kebijakan-kebijakan yang termasuk dalam kategori *directed*, atau berkenaan dengan eksistensi negara atau bangsa. Kebijakan ini disebut sebagai *existensial driven policy*. Pertahanan dan keamanan, penegakan keadilan, dan sebagainya. Meskipun masyarakat dilibatkan, namun perannya seringkali dikategorikan sebagai *peripheral*.
- 2) Pemerintah pelaku utama, masyarakat pelaku pendamping. Kebijakan-kebijakan yang *government driven policy*. Termasuk di dalamnya pelayanan KTP dan Kartu Keluarga yang melibatkan jaringan non pemerintah di tingkat masyarakat.
- 3) Masyarakat pelaku utama, pemerintah pelaku pendamping. Kebijakan-kebijakan yang *societal driven policy*. Termasuk disini kegiatan pelayanan publik yang dilakukan oleh masyarakat namun pemerintah memberi subsidi. Termasuk diantaranya adalah panti sosial, yayasan kesenian hingga sekolah-sekolah non pemerintah.
- 4) Masyarakat sendiri, yang dapat disebut sebagai *people* (atau *private*) *driven policy*. Termasuk di dalamnya kebijakan pengembangan ekonomi yang dilaksanakan oleh masyarakat melalui kegiatan bisnis.

Dari empat kategori itu Program Sejuta Rumah termasuk pada kategori *government driven policy*. aktor yang berperan sentral dan dan yang

mengendalikan dalam kebijakan ini adalah pemerintah yaitu Kementerian PUPR dengan melibatkan jaringan non pemerintah yaitu bank BTN sebagai bank pelaksana.

Kesimpulan yang dapat ditarik terkait permasalahan sikap para aktor yang terlibat dalam implementasi Program Sejuta Rumah di Kabupaten Banyuwangi jika mengacu pada pendapat Edward yang dikutip oleh Widodo (2012:104) dapat diselesaikan dengan menganalisis dua indikator, yaitu pengangkatan birokrat dan pemberian insentif. Untuk permasalahan pengangkatan birokrat, bahwa BTN membutuhkan penambahan staf baru yang memiliki kapabilitas yang mumpuni dibidangnya, sehingga BTN dapat menjalankan tugasnya dengan maksimal sebagai pelaksana Program Sejuta Rumah untuk menyalurkan kredit FLPP di Kabupaten Banyuwangi. Yang ke dua masalah pemberian insentif. Permasalahan ini terkait dengan aturan perusahaan sehingga secara langsung tidak berhubungan dengan Program Sejuta Rumah. pemberian insentif berdasarkan pada penilaian kinerja oleh atasan. Jika nilai yang diberikan tinggi maka semakin besar insentif yang diberikan. Insentif ini berupa Jasa Produksi yang pencairannya berbeda di setiap Bank, ada yang setahun sekali, ada yang setahun dua kali. Adanya insentif ini diharapkan dapat meningkatkan rasa tanggungjawab pegawai Bank BTN untuk melayani nasabah dengan baik.

5.2.1.4. Struktur Birokrasi

Kebijakan Program Sejuta Rumah di Kabupaten Banyuwangi dapat dikategorikan sebagai kebijakan yang kompleks karena melibatkan peran banyak *stakeholder*. Kebijakan yang kompleks menuntut adanya dukungan dari banyak

pihak. Ketika struktur birokrasi tidak kondusif pada kebijakan yang tersedia, hal ini akan menghambat jalannya kebijakan. Telah dijelaskan bahwa implementasi Program Sejuta Rumah di Kabupaten Banyuwangi memerlukan pembagian tugas yang jelas agar komunikasi dan pendelegasian wewenang dapat berjalan dengan baik. Mengutip dari pendapat Edward III, menyatakan bahwa untuk mengangkat kinerja sebuah struktur birokrasi dapat dilakukan dengan cara menerapkan *Standard Operating Procedures (SOP)* dilanjutkan dengan melaksanakan *fragmentation*. Fragmentasi dimaksudkan sebagai upaya penyebaran tanggungjawab dibidang kebijakan antar beberapa unit organisasi. Jika dikorelasikan dengan keadaan BTN Banyuwangi saat ini, maka fragmentasi adalah hal yang sangat dibutuhkan. Adanya keterlambatan pencairan atau realisasi kredit pasti akan menimbulkan ketidakjelasan alur kerjasama karena adanya fragmentasi yang tidak jelas. Namun bukan aspek keterlambatan saja yang perlu diperhatikan. Aspek tertib administrasi dan sesuai dengan SOP diperlukan untuk menghindari kesalahan atau tindakan *fraud* di kemudian hari.

Kesimpulan yang dapat ditarik dari permasalahan struktur birokrasi yang terlibat dalam implementasi Program Sejuta Rumah di Kabupaten Banyuwangi, mengacu pada pendapat Edward, analisis permasalahan ini diselesaikan melalui dua tahapan, antara lain melalui pembuatan *Standard Operating Procedures (SOP)* dilanjutkan dengan melaksanakan *fragmentation*.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan, penulis menyimpulkan bahwa implementasi Program Sejuta Rumah di Kabupaten Banyuwangi telah sesuai dengan petunjuk pelaksanaan baik peran dan tugas serta koordinasi antar



pihak pelaksana kebijakan. Pendelegasian wewenang dilakukan secara tertib.

Untuk menghindari fraud dilakukan mutasi secara periodik. Pengawasan dan evaluasi juga dilakukan kontinyu baik secara internal dan eksternal.

5.2.2. Kinerja Program Sejuta Rumah melalui Pembiayaan FLPP

5.2.2.1. Tepat Kebijakan

Komitmen masing-masing stakeholder sangat diperlukan untuk menjaga implementasi kebijakan dapat berjalan dengan baik. Adanya Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21 Tahun 2014 merupakan wujud kesepakatan bersama, dimana setiap stakeholder yang tercantum dalam kebijakan ini harus sepakat untuk saling mendukung dalam proses implementasi kebijakan.

Untuk menganalisa apakah Program Sejuta Rumah dapat dikatakan layak, penulis menggunakan tiga elemen dari pendapat Amara Raksasataya, dikutip oleh Islamy (2007:17). Pertama, identifikasi dari suatu tujuan yang ingin dicapai. Tujuan yang ingin dicapai pada Program Sejuta Rumah adalah membantu MBR untuk memiliki hunian layak yang terjangkau dan mengejar backlog perumahan secara nasional. Berdasarkan pengamatan dan wawancara di lapangan, penulis menemukan fakta bahwa masyarakat mendapatkan manfaat dari Program Sejuta Rumah ini. Terutama masyarakat yang mempunyai pekerjaan informal dengan penghasilan tidak tetap. Mereka yang semula tidak *bankable* dan tidak masuk pada kriteria penerima kredit dengan adanya subsidi pembiayaan ikut menikmati Program ini. Beberapa kendala memang ada namun tidak begitu berarti mengingat

tujuan utama program ini membantu MBR untuk memiliki rumah sudah tercapai dengan baik.

Pada penelitian yang dilakukan oleh Aninda Ratih Kusumaningrum pada tahun 2012 ditemukan kendala pada program subsidi rumah susun, kendala yang dihadapi adalah pemindahtanganan sewa, pergeseran tarif sewa dan penunggakan pembayaran. Namun berbeda dengan rumah tapak. Perbedaannya adalah status kepemilikan yang merupakan hak milik. Namun sama dalam penanganannya.

Kendala yang dihadapi memerlukan proses pengawasan dan verifikasi yang ketat pada awal realisasi agar program tepat sasaran dan tidak terjadi permasalahan di kemudian hari.

Kedua, taktik atau strategi dari berbagai langkah untuk mencapai tujuan yang diinginkan. Pada Program Sejuta Rumah, perencanaan dan pelaksanaan sudah disusun dalam petunjuk operasional dan petunjuk pelaksanaan berupa Peraturan Menteri begitupun aspek yang ketiga, penyediaan berbagai input untuk memungkinkan pelaksanaan secara nyata dari taktik dan strategi juga dirangkum dalam Peraturan Menteri.

Para pelaksana dan aktor kebijakan tinggal menjalankan kebijakan sesuai dengan aturan yang ditetapkan, yang dibutuhkan hanyalah komitmen dan kemauan dari pelaksana untuk menjalankan Program Sejuta Rumah ini dengan pelayanan prima sesuai dengan budaya kerja Bank BTN.

Penyediaan berbagai input untuk memungkinkan pelaksanaan secara nyata dari taktik dan strategi

5.2.2.2. Tepat Target

Backlog Rumah adalah salah satu indikator yang digunakan pemerintah sebagaimana tertuang dalam Rencana Strategis (Renstra) maupun Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RPJM) yang terkait bidang perumahan untuk mengukur jumlah rumah yang dibutuhkan di Indonesia.

Jika mengacu pada dana FLPP yang habis terserap sampai akhir Oktober 2016, maka target kepemilikan rumah di Banyuwangi sudah tercapai dengan baik.

Namun secara keseluruhan kebijakan FLPP belum dapat menyeimbangkan backlog rumah yang ada di Indonesia.

Permintaan yang tinggi merupakan salah satu pendorong pihak pengembang untuk membangun perumahan Rumah Sejahtera Tapak, yang pada akhirnya akan membantu mengurangi *backlog* di Banyuwangi. Hal ini dibuktikan dengan banyaknya pengembang perumahan di Banyuwangi sekitar 100 pengembang, lebih banyak dari Jember yang hanya 60 pengembang perumahan.

Tingginya harga tanah di kota Banyuwangi menyebabkan pengembang kesulitan untuk membangun perumahan Rumah Sejahtera Tapak di Banyuwangi.

Itu menjadi salah satu alasan mengapa *supply* tidak mampu mengimbangi *demand* yang tinggi. Pada penelitian yang dilakukan oleh Endang Sri Purwanti (2012) ditemukan keterbatasan lahan merupakan masalah dalam pembangunan perumahan di kota Depok.

Dari hasil penelitian didapatkan bahwa realisasi Program Sejuta Rumah di Banyuwangi sesuai dengan target yang diharapkan. Kendala yang dihadapi adalah ketersediaan lahan. Akibatnya lokasi perumahan mulai bergeser ke wilayah luar

perkotaan. Solusi bank tanah kedepannya diharapkan bisa menyelesaikan permasalahan ini.

5.2.2.3. Tepat Lingkungan

Mazmanian dan Sabatier dalam Widodo (2009:87), menjelaskan makna implementasi dengan mengatakan bahwa:

“to understand what actually happen after a program is enacted or formulated is the subject of policy implementation. Those events and activities that occur after the issuing of authoritative public policy directives, which included both the effort to administer and the substantive impacts on people and events”.

Hakikat utama implementasi kebijakan adalah memahami apa yang seharusnya terjadi sesudah suatu program dinyatakan berlaku atau dirumuskan.

Pemahaman tadi mencakup usaha-usaha untuk mengadministrasikannya dan untuk menimbulkan dampak nyata pada masyarakat tau kejadian-kejadian.

Definisi ini menekankan tidak hanya melibatkan perilaku badan-badan administratif yang bertanggung jawab untuk melaksanakan program dan menimbulkan ketaatan pada diri kelompok sasaran, tetapi juga menyangkut jaringan kekuatan politik, ekonomi dan sosial yang langsung atau tidak langsung mempengaruhi perilaku dari semua pihak yang terlibat dan akhirnya akan berdampak pada yang diharapkan (*intended*) maupun yang tidak diharapkan (*unintended*) dari suatu program.

Implementasi Program Sejuta Rumah adalah suatu proses yang melibatkan stakeholder termasuk dana dan kemampuan organisasional yang dilakukan oleh pemerintah maupun bank pelaksana dan proses itu dilakukan untuk mencapai tujuan pembuat kebijakan. Pelaksanaan kebijakan merupakan suatu proses usaha untuk mewujudkan suatu kebijakan yang masih bersifat abstrak menuju tindakan



nyata. Pelaksanaan kebijakan merupakan suatu kegiatan untuk menimbulkan hasil (*outputs*), dampak (*outcomes*), dan manfaat (*benefit*), serta dampak (*impacts*) yang dapat dinikmati oleh kelompok sasaran (*target groups*).

Berdasarkan hasil analisis yang dilakukan pada dimensi tepat lingkungan ini, kebijakan FLPP sudah berjalan dengan baik dan manfaatnya sudah dirasakan oleh MBR di Kabupaten Banyuwangi. Untuk mempermudah masyarakat yang tidak mempunyai akses maka pihak pelaksana dalam hal ini Bank BTN hendaknya menambah petugas di lapangan untuk mendatangi langsung masyarakat di daerah luar perkotaan.

Dengan adanya manfaat yang ada maka diharapkan memiliki dampak perbaikan untuk Program selanjutnya, misalnya jangkauan kebijakan yang lebih luas atau aspek pendanaan yang tidak hanya oleh Pemerintah dan Bank pelaksana namun dimungkinkan oleh pihak swasta, perusahaan lewat CSRnya ataupun lembaga sosial lainnya.





BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

6.1. Kesimpulan

1. Implementasi Program Sejuta Rumah melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan di Kabupaten Banyuwangi secara umum sudah berjalan dengan baik. Program Sejuta Rumah bersifat kompleks sehingga melibatkan kerjasama banyak pihak. Agar implementasi efektif, perlu kejelasan dalam SOP, petunjuk teknis dan petunjuk operasional.

a. Proses komunikasi berjalan dengan baik. . Dalam implementasinya, Bank BTN sebagai bank pelaksana melakukan kerjasama dengan berbagai pihak untuk sosialisasi dan promosi Program Sejuta Rumah. Salah satu kerjasama dalam kegiatan sosialisasi/promosi yaitu dengan Kementerian PUPR melalui PPDPPP dengan mengadakan pameran properti secara rutin setiap beberapa periode. Pengembang membantu sosialisai dengan menyebar pamflet dan brosur serta memasang spanduk mengenai rumah subsidi ini. Namun sosialisasi yang sudah berjalan lebih banyak di wilayah perkotaan.

b. Untuk menilai tentang kesiapan sumberdaya, Edward memiliki 4 variabel yang dapat mengukur, antara lain sumberdaya manusia, sumber daya peralatan, sumber daya informasi dan kewenangan, dan terakhir sumber daya keuangan. BTN Banyuwangi hanya memiliki beberapa personil, antara lain Pimpinan KCP sebagai pemutus kredit, 1 Loan Service untuk pelayanan kredit, 1 Loan Admin sebagai penilai kredit, 2 Teller Service untuk melayani



penyetoran dan penarikan dana. 1 Customer Service, dan 1 Data Entry yang membantu mengelola administrasi dan dokumen. Jumlah personil itu dirasa belum cukup untuk melayani masyarakat mengingat Banyuwangi daerah paling banyak realisasi KPR di Jawa Timur.

- c. Terkait permasalahan disposisi atau sikap para aktor yang terlibat dalam implementasi Program Sejuta Rumah di Kabupaten Banyuwangi diselesaikan dengan menganalisis dua indikator, yaitu pengangkatan birokrat dan pemberian insentif. Untuk permasalahan pengangkatan birokrat, bahwa BTN membutuhkan penambahan staf baru yang memiliki kapabilitas yang mumpuni dibidangnya, sehingga BTN dapat menjalankan tugasnya dengan maksimal sebagai pelaksana Program Sejuta Rumah untuk menyalurkan kredit FLPP di Kabupaten Banyuwangi. Yang ke dua masalah pemberian insentif. Permasalahan ini terkait dengan aturan perusahaan sehingga secara langsung tidak berhubungan dengan Program Sejuta Rumah, pemberian insentif berdasarkan pada penilaian kinerja oleh atasan. Jika nilai yang diberikan tinggi maka semakin besar insentif yang diberikan. Adanya insentif ini diharapkan dapat meningkatkan rasa tanggungjawab pegawai Bank BTN untuk melayani nasabah dengan baik.

- d. Struktur birokrasi mencakup aspek-aspek seperti struktur organisasi, pembagian wewenang, hubungan antar unit, dan hubungan antar organisasi. Oleh karena itu struktur birokrasi mencakup dimensi fragmentasi (*fragmentation*) dan standar prosedur operasi (*standard operating procedure*). Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat

(Kementerian PUPR) melalui Deputi bidang Pembiayaan Perumahan merupakan perumus kebijakan FLPP. Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan, penulis menyimpulkan bahwa implementasi Program Sejuta Rumah di Kabupaten Banyuwangi telah sesuai dengan petunjuk pelaksanaan baik peran dan tugas serta koordinasi antar pihak pelaksana kebijakan. Pendelegasian wewenang dilakukan secara tertib. Untuk menghindari fraud dilakukan mutasi secara periodik. Pengawasan dan evaluasi juga dilakukan kontinyu baik secara internal dan eksternal.

2. Kinerja dapat merujuk keluaran (*output*), hasil (*outcome*) atau pencapaian (*accomplishment*). Jika dikaitkan dengan implementasi kebijakan atau program, kinerja diartikan tingkat pencapaian implementasi dalam mewujudkan tujuan atau sasaran suatu kebijakan. Baik itu berupa keluaran kebijakan maupun hasil kebijakan.

a. Berdasarkan dimensi tepat kebijakan, penulis menemukan fakta di lapangan bahwa masyarakat mendapatkan manfaat dari Program Sejuta Rumah ini. Terutama masyarakat yang mempunyai pekerjaan informal dengan penghasilan tidak tetap. Mereka yang semula tidak *bankable* dan tidak masuk pada kriteria penerima kredit dengan adanya subsidi pembiayaan ikut menikmati Program ini. Beberapa kendala memang ada namun tidak begitu berarti mengingat tujuan utama program ini membantu MBR untuk memiliki rumah sudah tercapai dengan baik.

b. Berdasarkan dimensi tepat target, Jika mengacu pada dana FLPP yang habis terserap sampai akhir Oktober 2016, maka target kepemilikan rumah di



Banyuwangi sudah tercapai dengan baik. Namun secara keseluruhan kebijakan FLPP belum dapat menyeimbangkan backlog rumah yang ada di Indonesia.

c. Berdasarkan dimensi tepat lingkungan, kebijakan FLPP sudah berjalan dengan baik dan manfaatnya sudah dirasakan oleh MBR di Kabupaten Banyuwangi. Untuk mempermudah masyarakat yang tidak mempunyai akses maka pihak pelaksana dalam hal ini Bank BTN hendaknya menambah petugas di lapangan untuk mendatangi langsung masyarakat di daerah luar perkotaan. Dengan adanya manfaat yang ada maka diharapkan memiliki dampak perbaikan untuk Program selanjutnya, misalnya jangkauan kebijakan yang lebih luas atau aspek pendanaan yang tidak hanya oleh Pemerintah dan Bank pelaksana namun dimungkinkan oleh pihak swasta, perusahaan lewat CSRnya ataupun lembaga sosial lainnya.

6.2. Saran

Setelah melakukan pengamatan dan penelitian mengenai implementasi Program Sejuta Rumah di Banyuwangi, ada beberapa saran yang diharapkan dapat memberikan dampak positif untuk perbaikan proses implementasi kebijakan, dimana saran-saran tersebut meliputi.

1. Jumlah petugas *Loan Service* di BTN Banyuwangi perlu ditambah agar dapat melayani masyarakat secara maksimal dan lebih cepat. Hal ini untuk mempercepat target realisasi Program Sejuta Rumah agar berjalan sesuai rencana.



2. Sektor perumahan dan permukiman merupakan sektor yang memerlukan pendanaan besar dalam pembangunan. Di satu sisi kemampuan Masyarakat Berpenghasilan Rendah untuk dapat membiayainya relatif sangat rendah. Untuk itu diperlukan mobilisasi sumber-sumber pembiayaan yang bersifat multistakeholder (pemerintah, swasta dan masyarakat) dan juga multipemerintahan (pemerintah pusat, provinsi, daerah dan lintas sektoral)

3. Terbatasnya lahan dan harga tanah yang mahal menyulitkan pengembang perumahan untuk menyediakan Rumah Sejahtera Tapak dengan harga yang ditetapkan pemerintah. Untuk ke depannya pemanfaatan bank tanah bisa diterapkan untuk menjamin ketersediaan tanah untuk kepentingan umum dan menghindari melonjaknya harga tanah di pasaran.

4. Sosialisasi dan sebaran pelaksanaan Program Sejuta Rumah di Banyuwangi sebagian besar MBR di wilayah perkotaan. Padahal kebutuhan akan rumah bagi MBR tidak hanya di perkotaan hanya saja mereka tidak mempunyai akses dan informasi tentang Program Sejuta Rumah.. Pelaksana kebijakan perlu datang langsung ke wilayah luar perkotaan untuk sosialisasi

5. Dengan adanya manfaat yang ada maka diharapkan memiliki dampak perbaikan untuk Program selanjutnya, misalnya jangkauan kebijakan yang lebih luas atau aspek pendanaan yang tidak hanya oleh



DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Wahab, Solichin. 2012. *Analisis Kebijakan dari Formulasi ke Penyusunan Model-model Implementasi Kebijakan Publik*, Bumi Aksara Jakarta
- Adisasmita Rahardjo. 2015. *Analisis Kebijakan Publik*. Graha Ilmu. Yogyakarta
- Arikunto, Suharsimi, 2006. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. PT. Rineka Cipta. Jakarta
- Dunn, William N. 2003. *Pengantar Analisis Kebijakan Publik*. Edisi Kedua. Gadjah Mada University Press. Yogyakarta
- Edwards, George C. 1980. *Implementing Public Policy*. Congressional Quarterly Inc. Washington
- Goodin. Robert E dkk. 2015. *Handbook Kebijakan Publik*, Nusa Media. Bandung
- Hasan, Iqbal. 2009. *Pokok-Pokok Materi Statistik 1 (Statistik Deskriptif)*. Bumi Aksara. Jakarta
- Islamy, M Irfan. 2007. *Prinsip-prinsip Perumusan Kebijaksanaan Negara*. Bumi Aksara Jakarta
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. 2015. *Kebijakan dan Strategi Penyediaan Perumahan TA 2015-2019*. Kemepupera. Jakarta
- Miles, Matthew, A. Michael Huberman, and Johnny Saldana. 2014. *Qualitative Data Analysis: A Methods Sourcebook*. United State Of America: SAGE Publications, Inc.
- Moleong, Lexy, 2014, *Metodologi Penelitian Kualitatif*. PT REMAJA ROSDAKARYA BANDUNG. Bandung
- Muluk, Khairul. 2012. *Innovative Governance Proceedings*. Malang: ASPA Indonesia International Seminar dan IAPA Annual Conference.
- Nugroho, Riant. 2014. *Public Policy*. Edisi Lima. Elex Media Komputindo. Jakarta
- Parsons, Wayne. 2008. *Public Policy: Pengantar Teori dan Praktik Analisis Kebijakan*. Kencana. Jakarta



Report of UNESCAP and UN-HABITAT. 2008. *Perumahan Bagi Kaum Miskin di Kota-Kota Asia*. UNESCAP dan UN-HABITAT. Bangkok : UN_HABITAT

Santosa, Pandji. 2012. *Administrasi Publik Teori dan Aplikasi Good Governance*. Refika Aditama. Bandung

Suharto, Edi. 2010. *Analisis Kebijakan Publik*. Alfabeta. Bandung

Sugiyono. 2012. *Metode Penelitian Administrasi*. Alfabeta. Bandung

Surjono, Prayitno, Gunawan. 2009. *Perencanaan Permukiman*. Program Pascasarjana UB. Malang

Suyanto, Bagong dkk. 2010. *Metode Penelitian Sosial: Berbagai Alternatif Pendekatan*. Kencana Prenada Media Group. Jakarta

Tachjan. 2008. *Implementasi Kebijakan Publik*. AIPI. Bandung

Thoha, Miftah. 2011. *Ilmu Administrasi Publik Kontemporer*. Kencana. Jakarta

Wibawa, Samudra. 1994. *Evaluasi Kebijakan Publik*. Raja Grafindo Persada. Jakarta

Widodo, Joko. 2009. *Analisis Kebijakan Publik: Konsep dan Aplikasi Analisis Proses Kebijakan Publik*. Bayumedia Publishing. Malang

Winarno, Budi. 2007. *Teori dan Proses Kebijakan Publik*. Media Pressindo. Yogyakarta.

Undang-undang

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21/PRT/M/2014 tentang Petunjuk Pelaksanaan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan dalam rangka Perolehan Rumah Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20 Tahun 2015 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 20/PRT/M/2014 Tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Dalam Rangka Perolehan Rumah Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah



Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21 Tahun 2014 tentang Petunjuk Pelaksanaan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan dalam Rangka perolehan Rumah Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

Peraturan Presiden Nomor 15 Tahun 2015 tentang Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat

Undang-Undang Dasar 1945

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

Internet

<http://www.btn.co.id/id/content/BTN-Info/Tentang-Kami/Sejarah-Bank-BTN>

diakses tanggal 03 Maret 2016 pukul 16.30

https://id.wikipedia.org/wiki/Kementerian_Pekerjaan_Umum_dan_Perumahan_Rakyat_Republik_Indonesia diakses tanggal 03 Maret 2016 pukul 16.45

<http://perumahantasik.blogspot.co.id/2016/03/penjelasan-lengkap-program-sejuta-rumah-dan-rumah-subsidi-kpr-flpp.html?m=1> diakses tanggal 09 Maret 2016 pukul 08.30

<http://ppdpp.id/profil-p2dpp/> diakses tanggal 09 April 2016 pukul 16.30

<http://www.btn.co.id/produk/produk-kredit/kredit-perorangan/kpr-bersubsidi>

diakses tanggal 09 april 2016 pukul 01.45

<http://www.rumah.com/berita-properti/2016/3/118990/mau-cicil-rumah-subsidi-ajukan-ke-25-bank-ini> diakses tanggal 17 desember 2016 pukul 12.28

<http://ppdpp.id/pembukaan-pameran-rumah-rakyat-2016-di-banyuwangi-disambut-antusias-masyarakat> diakses tanggal 19 November 2016 pukul 10.19

Jurnal

A.F.I. Bajunid and Mazlin Ghazali. 2012. Affordable Mosaic Housing:

Rethinking Low-Cost Housing. *Procedia – Social and Behavioral Sciences* (49): 245-256

Babatunde Jaiyeoba and Bayo Amole. 2013. Practice of Low Income Housing in Ogbere, Ibadan: Framing a Research Agenda. *Procedia – Social and Behavioral Sciences* (105): 697-705



Emma Mulliner and Vida Maliene. 2013. Austerity and Reform to Affordable Housing Policy. *Journal of Housing and the Built Environment* (28): 397-407

H.N. Husin, A.H. Nawawi, Faridah Ismail and Natasha Khalil. 2015. Correlation Analysis of Occupants' Satisfaction and Safety Performance Level in Low Cost Housing. *Procedia – Social and Behavioral Sciences* (168): 238-248

Kalpna Gopalan and Madalasa Venkataraman. 2015. Affordable Housing: Policy and Practice in India. *Indian Institute of Management Bangalore* (27): 129-140

S Baqutaya, A.S. Ariffin and F. Raji. 2016. Affordable Housing Policy: Issues and Challenges among Middle-Income Groups. *International Journal of Social Science and Humanity* (6): 433-436