

PENDEKATAN DAN PEMECAHAN MASALAH IMPLEMENTASI KEBIJAKAN SUBSIDI PERUMAHAN BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH

Approach and Problem Solving Implementation of Housing Subsidy Policy for Low-Income People

Adventus Managam Simbolon¹, Budiman Rusli², Candradewini³

Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Padjadjaran

Jalan Bukit Dago Utara No.25 Bandung, 40135

Surel: ¹adventus21001@mail.unpad.ac.id, ²budiman.rusli@unpad.ac.id,

³candradewini@unpad.ac.id

Diterima : 15 Februari 2023

Disetujui : 28 April 2023

Abstrak

Pemerintah memegang peranan penting dalam menyediakan akses kepemilikan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Implementasi kebijakan subsidi perumahan menjadi kebijakan pemerintah di bidang perumahan telah dikembangkan dan berlangsung lebih dari sepuluh tahun hingga saat ini, namun aparat pengawasan pemerintah baik internal maupun eksternal masih menemukan permasalahan yang sama dan cenderung berulang dari tahun ke tahun diantaranya ketidaktepatan sasaran penerima subsidi rumah dan tingkat keterhunian rumah subsidi yang rendah. Penelitian ini ditujukan untuk menganalisis permasalahan implementasi kebijakan subsidi perumahan yang dihadapi pemerintah dan langkah pemerintah untuk mengatasi permasalahan berulang tersebut. Dalam penelitian ini dikembangkan beberapa metode penelitian diantaranya menggunakan pendekatan literature review, pendekatan logic model, pendekatan system thinking dan analisis SWOT. Hasil penelitian berupa rekomendasi kebijakan yang dapat dipakai pemerintah sebagai solusi alternatif dalam mengatasi permasalahan yang sama dan berulang tersebut diantaranya melakukan pengawasan yang lebih melekat dengan melibatkan pihak pengembang/pengurus masyarakat setempat dan penerapan sanksi yang tegas dengan pencabutan manfaat subsidi yang tidak tepat sasaran.

Kata Kunci: Analisis kebijakan, evaluasi kebijakan, implementasi kebijakan, masyarakat berpenghasilan rendah, subsidi perumahan

Abstract

The government plays an important role in providing access to home ownership for low-income people. The implementation of the housing subsidy policy as a government policy in the housing sector has been developed and ongoing for more than ten years now. Until now, government monitoring officials, both internal and external, still find the same problems and they tend to recur from year to year, including inaccurate targeting of housing subsidy recipients and low occupancy rates for subsidized housing. This research is aimed at analyzing the problems of implementing housing subsidy policies faced by the government and the government's steps to overcome these recurring problems. In this research, several research methods were developed, including using a literature review approach, logic model approach, systems thinking approach and SWOT analysis. The results of the research are in the form of policy recommendations that the government can use as an alternative solution to overcome the same and recurring problems, including carrying out closer supervision by involving developers/local community administrators and implementing strict sanctions by revoking subsidy benefits that are not on target.

Keywords: Policy analysis, policy, evaluation, policy implementation, low-income people, housing subsidy

PENDAHULUAN

Kepemilikan rumah saat ini sudah menjadi kebutuhan dasar dan impian setiap orang terkhusus yang sudah berumah tangga. Hingga saat ini tingkat pertumbuhan penduduk dan laju urbanisasi yang sangat cepat terutama di wilayah perkotaan sangat

berpengaruh terhadap penyediaan dan kepemilikan perumahan yang layak huni dan terjangkau. Kementerian PUPR menggunakan data *backlog* kepemilikan rumah sesuai hasil sensus penduduk terakhir oleh Badan Pusat Statistik tahun 2020 yang menjelaskan bahwa jumlah *backlog* kepemilikan perumahan sebesar 12.751.871 rumah tangga

Indonesia yang belum memiliki rumah sendiri. (Data BPS, 2020). Salah satu kebijakan administratif di bidang perumahan yang telah diimplementasikan oleh pemerintah adalah Peraturan Menteri PUPR Nomor 20/PRT/M/2019 yang berubah menjadi Nomor 35/PRT/M/2021 (Permen PUPR, 2021). Persyaratan khusus yang harus dipenuhi MBR agar *eligible* untuk mendapatkan bantuan rumah subsidi sesuai Permen PUPR tersebut antara lain: belum pernah menerima subsidi atau bantuan pembiayaan perumahan dari pemerintah, tidak memiliki rumah dan memiliki penghasilan tetap atau tidak tetap yang tidak melebihi batas penghasilan sesuai ketentuan.

Berdasarkan hasil pengumpulan data dan informasi awal yang diperoleh dari penelitian terdahulu dapat disimpulkan bahwa permasalahan ketidakefektifan pelaksanaan kebijakan rumah subsidi mencakup ketidaktepatan sasaran penerima subsidi (Priliansyah, 2021) dan pelanggaran terhadap pemanfaatan rumah subsidi (Siswanti, 2013). Bahkan permasalahan tersebut menjadi temuan pemeriksaan yang berulang pada instansi pengawasan terkait seperti BPK, BPKP dan Inspektorat Jenderal Kementerian PUPR. Ketidaktepatan sasaran penerima subsidi merupakan kondisi dimana fasilitas rumah subsidi tersebut masih dapat dinikmati oleh bukan MBR atau mendapatkan fasilitas ganda. Sedangkan pelanggaran terhadap pemanfaatan rumah sendiri adalah kondisi dimana MBR tidak langsung menempati minimal satu tahun secara terus menerus setelah akad kredit sehingga kondisi rumah kosong dan terbengkalai dan rumah disewakan/dialihkan kepemilikannya sebelum lima tahun.

Analisis permasalahan implementasi kebijakan subsidi perumahan dinilai menjadi penting karena kebijakan ini sudah berjalan lebih dari sepuluh tahun namun masih ditemukan permasalahan yang serupa di lapangan. Dengan menggunakan pendekatan *literatur review* maka permasalahan kebijakan subsidi perumahan akan lebih mudah dirangkum untuk kemudian dilakukan evaluasi sehingga akan diperoleh solusi yang lebih komprehensif atas permasalahan kebijakan yang dihadapi (Siswanto, 2010).

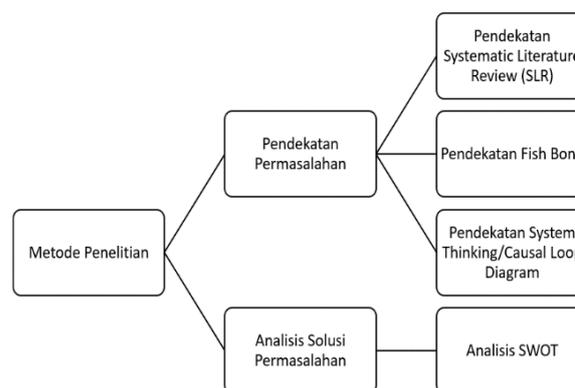
Evaluasi kebijakan membuahakan pengetahuan yang relevan dengan kebijakan tentang ketidaksesuaian antara kebijakan yang diharapkan dengan yang benar-benar dihasilkan (Dunn, 2003). Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis permasalahan dalam implementasi kebijakan subsidi perumahan yang terjadi di Indonesia dengan menggunakan beberapa metode pendekatan evaluasi diantaranya

pendekatan *systematic literature review* (SLR), *fish bone* dan *system thinking/causal loop diagrams*. Evaluasi implementasi termasuk dalam kajian evaluasi proses dimana mencoba menjawab pertanyaan terkait dengan penggunaan layanan/program, identifikasi variasi dalam pemberian, menganalisis sumber daya dan pengorganisasian program serta pengalaman peserta program (Susan Purdon, Carli Lessof & Bryson, 2001). Hasil penelitian berupaya merumuskan alternatif kebijakan yang dapat dijadikan pilihan dalam mengatasi permasalahan implementasi kebijakan subsidi perumahan tersebut.

METODE

Dalam penelitian ini dikembangkan beberapa metode penelitian yang relevan diantaranya menggunakan pendekatan *Systematic Literature Review* (SLR) dengan topik kebijakan subsidi perumahan dalam *database Scopus* menggunakan aplikasi *vosviewer* dan menganalisis permasalahan implementasi kebijakan subsidi perumahan dengan berbagai pendekatan dari penelitian terdahulu. (Andriani, 2022).

Kemudian peneliti melakukan analisis SWOT untuk mencari alternatif kebijakan yang menjawab permasalahan implementasi kebijakan subsidi perumahan yang terjadi.



Gambar 1 Diagram Metode Penelitian

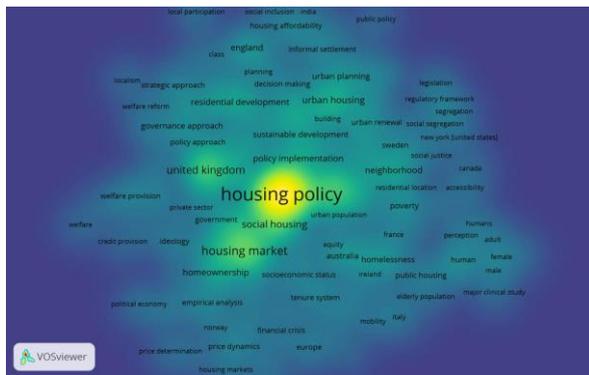
Pengolahan *database Scopus* melalui *web-based* untuk mendapatkan jurnal terpublikasi *Scopus* yang relevan dengan topik kebijakan subsidi perumahan yang diselesaikan dalam waktu satu bulan.

Tahapan metode penelitian yang dibangun seperti pada Gambar 1.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Konsep Kebijakan Subsidi Perumahan dalam Publikasi Internasional dengan *Systematic Literature Review*

Konsep kebijakan subsidi perumahan dalam publikasi internasional masih sangat sedikit diteliti jika dikaitkan dengan topik kebijakan perumahan dalam penelitian internasional. Lebih lanjut, penelitian terkait kebijakan subsidi perumahan merupakan bagian dari konsep perumahan yang terjangkau.



Gambar 2 Density Visualization pada Vosviewer Terkait Topik Perumahan Terjangkau
Sumber: Database Scopus 2022

Tabel 1 Reviu Literatur Kebijakan Subsidi Scopus

No.	Nama Penulis	Judul Artikel	Informasi Penelitian
1	C Zuo	<i>Land Revenue and Low-Rent Housing Provision: Local Political Economy of Affordable Housing Reform in China</i>	Secara umum, kebijakan subsidi perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah di dunia dapat dibedakan ke dalam dua jenis kebijakan yaitu: kebijakan subsidi rumah sewa rendah dan penyediaan rumah subsidi (Zuo, 2019).
2	Yang Xiao and others	<i>Do Neighborhood Ties Matter for Residents' Mental Health in Affordable Housing: Evidence from Guangzhou, China</i>	Jenis kebijakan subsidi rumah sewa rendah banyak dijumpai di berbagai negara maju, seperti halnya Amerika Serikat, sebagai solusi menghadapi sulitnya perumahan yang terjangkau. Sedangkan jenis kebijakan penyediaan rumah subsidi banyak dikembangkan di berbagai negara berkembang termasuk negara Indonesia. (Xiao et al., 2020).

Studi literatur dan penelitian yang dikembangkan dalam publikasi internasional saat ini berupaya untuk mengembangkan konsep perumahan yang terjangkau dan berkelanjutan (*housing affordability*). Hasil pemetaan jurnal internasional terpublikasi Scopus dengan menggunakan aplikasi vosviewer menunjukkan bahwa penelitian terkait perumahan terjangkau juga belum banyak diteliti dalam artikel ilmiah internasional yang berkaitan dengan kebijakan perumahan. Topik perumahan terjangkau masih berwarna hijau dan posisinya menjauh dari lokus kebijakan perumahan. Rincian seperti gambar 2.

Sementara hasil penelusuran terhadap literatur dan jurnal publikasi internasional masih sedikit yang membahas terkait pelaksanaan kebijakan subsidi di bidang perumahan. Hasil penelusuran kebijakan subsidi perumahan dalam publikasi internasional dapat dirangkum pada Tabel 1.

Analisis Permasalahan Implementasi Kebijakan Subsidi Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah dengan Berbagai Pendekatan

Untuk lebih memahami permasalahan yang dialami dalam implementasi kebijakan subsidi perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dapat dianalisis dengan beberapa pendekatan sebagai berikut:

Pendekatan permasalahan dengan metode fish bone

Pendekatan *fish bone* dalam konteks penelitian ini digunakan untuk melihat akar permasalahan yang banyak dijumpai dalam implementasi kebijakan subsidi perumahan. Permasalahan implementasi kebijakan subsidi perumahan bagi MBR dengan ilustrasi *fish bone* dapat dilihat dalam Gambar 3.

Mengacu pada diagram *fish bone* diatas dapat diuraikan bahwa masalah-masalah terkait



Gambar 3 Pendekatan Masalah Fish Bone

implementasi kebijakan subsidi perumahan bagi MBR yang belum optimal dapat diuraikan ke dalam beberapa pokok permasalahan (tulang ikan):

1. Masalah *Backlog* Perumahan

Yaitu: suatu kondisi permasalahan dimana kebutuhan akan rumah tidak disertai dengan ketersediaan rumah yang akan dibangun. Dalam konteks rumah subsidi, hal ini dapat disebabkan oleh 2 faktor:

- a. Jumlah pengembang (*developer*) subsidi masih sedikit. Minat *developer* untuk membangun rumah subsidi masih di dominasi oleh *developer-developer* kecil/perorangan (Boukari & Long, 2021).
- b. *Land Bank* subsidi masih belum tersedia. Ketersediaan lahan/tanah untuk dikembangkan menjadi perumahan subsidi sangat terbatas yang dapat dipengaruhi oleh harga tanah, zonasi wilayah (Murray, 2020).

2. Masalah Kelayakan Rumah Subsidi

Yaitu: kondisi permasalahan dimana rumah tipe sederhana yang dibangun tidak memenuhi standar kelayakan bangunan untuk hunian/tempat tinggal. Dalam konteks rumah subsidi dapat disebabkan oleh faktor berikut diantaranya:

- a. Regulasi standarisasi rumah subsidi belum diatur. Kondisi rumah subsidi yang ditawarkan oleh pengembang sangat beragam namun banyak juga rumah subsidi yang secara kasat mata masih *under specification* (MacAskill et al., 2021).
- b. Ketersediaan Fasilitas Prasarana, Sarana dan Utilitas lainnya (PSU) tidak memadai. Pembangunan PSU pada perumahan subsidi perlu mendapat perhatian pemerintah selain kondisi rumah subsidi yang layak huni dan terstandarisasi. Fasilitas PSU yang memadai menjadi faktor penarik bagi MBR untuk menentukan rumah subsidi yang akan dibeli/dihuni (Ezennia & Hoskara, 2019).

3. Masalah Ketepatan Sasaran Subsidi

Yaitu: kondisi permasalahan dimana implementasi subsidi rumah masih belum diterima oleh sasaran yang berhak yaitu Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Hal ini dapat disebabkan oleh faktor berikut:

- a. Kondisi *double facility* yang disebabkan verifikasi debitur/target subsidi yaitu MBR masih dilakukan secara manual antara pihak perbankan dengan Kementerian PUPR (pemberi subsidi) (Kusumastuti, 2015).
- b. Dinikmati bukan MBR. Hal ini dapat terjadi karena *developer* subsidi diperbolehkan untuk memasarkan rumah subsidi dengan *cash/tunai* sehingga memungkinkan masyarakat dengan kondisi ekonomi menengah dan atas untuk memiliki rumah

subsidi sebagai alat investasi (Ezennia & Hoskara, 2021) (Ajayi et al., 2020).

4. Masalah Pemanfaatan Rumah Subsidi

Yaitu: kondisi permasalahan dimana rumah subsidi yang sudah dimiliki oleh MBR tidak dimanfaatkan sebagai rumah tinggal oleh MBR itu sendiri. Hal ini dapat disebabkan oleh faktor berikut:

- a. Rumah disewakan/dialihkan. Kondisi ini dimana pemilik rumah subsidi menyewakan kepada pihak lain sebagai aset investasi atau ditempati oleh keluarga/pihak lain (Zheng et al., 2020).
- b. Rumah kosong. Kondisi rumah yang tidak dihuni sehingga tampak terbengkalai (tidak terawat) (Mohamad et al., 2021).

Pendekatan permasalahan backlog perumahan subsidi dengan metode *system thinking/causal loop diagram*

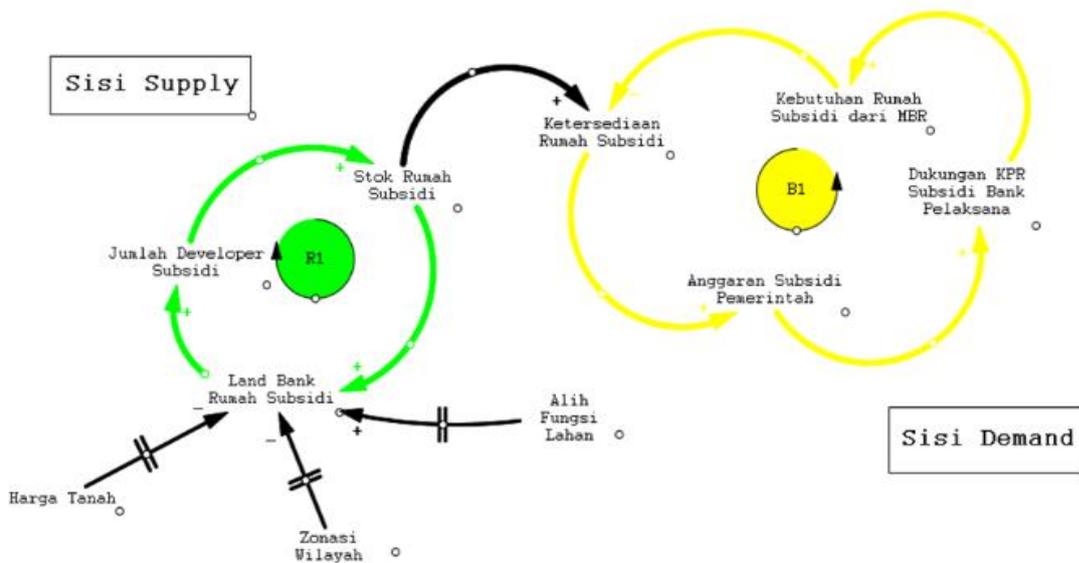
Causal Loop Diagram merupakan metode yang banyak digunakan untuk menunjukkan struktur umpan balik/sebab akibat (*feedback*) dari sebuah sistem yang terbentuk. Metode ini cocok digunakan untuk menemukan hipotesis secara cepat terhadap penyebab dari suatu dinamika yang terjadi dan mengkomunikasikan *feedback* yang dianggap bertanggungjawab atas suatu permasalahan tersebut (Sterman, 2000). Dengan pendekatan yang lebih sistematis, maka permasalahan implementasi kebijakan dapat dikaji lebih komprehensif dari sisi permintaan dan penawaran terhadap subsidi rumah.

Permasalahan implementasi kebijakan subsidi perumahan bagi MBR dengan *system thinking* menggunakan ilustrasi *Causal Loop Diagram* dapat dilihat dalam gambar 4.

Permasalahan *backlog* ketersediaan rumah subsidi dapat dilihat dari dua sisi yaitu sisi penawaran dan sisi permintaannya.

Dalam konteks sisi penawarannya (stok rumah subsidi yang terbangun), permasalahan ini dapat disebabkan oleh 2 faktor:

- a) *Land Bank* subsidi belum tersedia. Ketersediaan lahan/tanah untuk dikembangkan menjadi perumahan subsidi sangat terbatas yang dapat dipengaruhi oleh alih fungsi lahan, harga tanah, dan zonasi wilayah (Koetter et al., 2021)
- b) Implikasi: Perlu pendekatan pemerintah untuk menarik minat pemilik tanah untuk mengembangkan perumahan subsidi, perlunya pengaturan zonasi wilayah untuk peruntukan perumahan subsidi oleh pemerintah yang mendekati lokasi pertumbuhan bisnis baru (Wang & Wu, 2020).



Gambar 4 Pendekatan Masalah Model CLD

c) Jumlah pengembang (*developer*) subsidi masih sedikit. Minat *developer* untuk membangun rumah subsidi masih di dominasi oleh *developer-developer* kecil/perorangan (Boukari & Long, 2021).

Implikasi: Perlu pendekatan pemerintah untuk mengikutkan *developer-developer* sedang/besar dalam pengembangan perumahan subsidi (Abdul Rashid et al., 2019).

Sedangkan jika dilihat dari konteks sisi permintaannya (kebutuhan akan rumah subsidi oleh MBR), permasalahannya dipengaruhi oleh beberapa faktor diantaranya:

- a) Anggaran bantuan subsidi perumahan yang disediakan oleh pemerintah yang bertanggungjawab atas penyelenggaraan penyediaan rumah subsidi kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) (Wijburg, 2021).
- b) Dukungan KPR yang disalurkan oleh bank pelaksana KPR subsidi yang telah menandatangani perjanjian kerjasama dengan pemerintah untuk menyalurkan kredit pemilikan rumah subsidi dengan suku bunga tetap hingga jangka waktu angsuran berakhir.
Implikasi: perlu dukungan pemerintah dan bank pelaksana secara berkesinambungan dan terus menerus dalam menyediakan pendanaan rumah subsidi kepada MBR yang membutuhkan (McFadden, 2014).

Pendekatan permasalahan dengan metode literature review

Analisis dengan pendekatan ini mengumpulkan dan merangkum beberapa permasalahan kronis terkait implementasi kebijakan subsidi perumahan dari

berbagai literatur yang telah dipublikasikan dalam penelitian-penelitian sebelumnya. Tidak hanya dalam ketersediaan perumahan subsidi saja, dalam hal pengawasan terhadap rumah subsidi yang sudah terbangun dan ditempati juga mengalami beberapa permasalahan yang serius. Pendekatan ini ditujukan untuk menilai permasalahan implementasi kebijakan subsidi rumah secara historis berdasarkan penelitian terdahulu. Hasil *literature review* yang disimpulkan dari beberapa penelitian terdahulu yang telah dipublikasikan dalam jurnal publikasi ilmiah diketahui beberapa permasalahan dalam hal pengawasan rumah subsidi antara lain:

1. Permasalahan Rumah Subsidi yang Salah Sasaran
Hasil Pemeriksaan yang dilakukan BPK diperoleh informasi bahwa terdapat beberapa debitur yang memiliki fasilitas KPR rumah subsidi ganda (*double facility*). Selain itu, banyak rumah subsidi yang dijadikan aset investasi oleh pihak tertentu sehingga rumah subsidi banyak yang dikontrakan/disewakan kepada pihak lain sebelum lima tahun. Beberapa penelitian terdahulu yang dimuat dalam jurnal yang telah terpublikasi ilmiah oleh (Priliansyah, 2021), (Agus et al., 2020) dan (Siswanti, 2013) juga mengungkapkan permasalahan implementasi kebijakan yang hampir sama. Informasi tidak tepat sasaran yang diperoleh hasil penelitian tersebut diantaranya:
 - a. Perumahan Mendalo Hill Kecamatan Jambi, dari total 150 unit yang telah terbangun, terdapat sebanyak 8 unit rumah subsidi dihuni oleh bukan pemiliknya atau

- dikontrakkan dan terdapat 17 unit rumah tidak dihuni dan dikosongkan.
- b. Perumahan Subsidi di Kecamatan Tenayan Raya Kota Pekanbaru, terdapat 5,71 % atau 6 responden menyatakan sudah pernah memiliki rumah sebelumnya.
 - c. Perumahan Puri Dinar Elok dan Puri Dinar Asri Kota Semarang, terdapat 30% penghuni di perumahan tersebut bukan pemilik rumah subsidi itu sendiri melainkan orangtua/saudara pemilik rumah tersebut. Selanjutnya, 28% responden di perumahan tersebut menyatakan sudah pernah memiliki rumah sebelum membeli rumah di perumahan tersebut.
2. Permasalahan Rumah Subsidi yang Melanggar Tata Ruang
Hal ini berkaitan dengan izin pembangunan rumah bersubsidi yang ditolak oleh Badan Pertanahan Nasional karena lahan pembangunan yang diajukan *developer* tumpang tindih dengan LP2B (Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan) atau izin tata ruang lainnya (ICHSAN, 2018).
3. Permasalahan Rumah Subsidi Tidak Layak Huni
Dalam ketentuan Kementerian PUPR, pemilik rumah subsidi harus menempati rumah subsidi selama minimal 1 tahun. Namun kenyataan di lapangan, banyak rumah subsidi yang tidak dihuni bahkan lebih dari satu tahun oleh pemilik menjadi rusak dan tidak terawat. Beberapa alasan yang menyebabkan pemilik tidak menempati rumah subsidi yang telah diserahterimakan, diantaranya:
- a. Lokasi rumah subsidi yang sangat jauh dari keramaian dan tempat kerja yang berada di daerah pinggiran

sehingga belum didukung oleh akses jalan yang memadai (Diana, 2018)

- b. Kondisi PSU (Prasarana Sarana dan Utilitas Umum) lainnya masih sangat minim. Penyediaan PSU tidak hanya menjadi tanggung jawab Kementerian PUPR namun *developer* dapat bekerjasama dengan pemerintah daerah setempat. *Developer* subsidi sangat bergantung kepada bantuan PSU yang diberikan oleh Kementerian PUPR dalam hal percepatan penyediaan PSU di lokasi perumahan subsidi yang dibangun (Debrunner & Hartmann, 2020).
- c. Kualitas bangunan rumah subsidi yang tidak memenuhi standar bangunan rumah sederhana yang layak huni. Hal ini dilakukan oleh *developer* subsidi yang lebih mengutamakan keuntungan sepihak dari proses pembangunan rumah subsidi kepada MBR sehingga kualitas bangunan yang diberikan sangat rendah dan tidak sesuai spesifikasi bangunan yang seharusnya.

Analisis SWOT dalam Pemecahan Masalah dan Penentuan Alternatif Kebijakan Subsidi Perumahan bagi MBR

Untuk mengatasi permasalahan dalam implementasi kebijakan subsidi perumahan, pemerintah perlu melakukan kajian mendalam terkait hambatan-hambatan yang selama ini terjadi dan menemukan solusi pemecahan masalah untuk diterapkan sebagai alternatif kebijakan. Analisis SWOT merupakan suatu alat analisis untuk mengevaluasi program/kebijakan (Humphrey, 2005). Jika dilakukan matriks SWOT atas kondisi permasalahan subsidi perumahan saat ini dapat diuraikan dalam Tabel 2.

Tabel 2 Matriks SWOT Permasalahan Subsidi Perumahan di Indonesia

	Kekuatan (<i>Strengths</i>)	Kelemahan (<i>Weakness</i>)
Faktor Internal	<ul style="list-style-type: none"> ● Dukungan <i>developer</i> subsidi baik perseorangan maupun badan usaha terus bertambah. ● Dukungan Bank Pelaksana yang bekerjasama dengan pemerintah dalam menyalurkan KPR subsidi terus bertambah ● Pemanfaatan teknologi di bidang perbankan untuk mendukung proses penyaluran KPR kepada MBR 	<ul style="list-style-type: none"> ● Subsidi diterima oleh non MBR atau menerima fasilitas KPR subsidi ganda yang disebabkan lemahnya proses verifikasi calon penerima subsidi ● Ketersediaan rumah subsidi yang terbatas di perkotaan disebabkan tingginya harga tanah/lahan ● Koordinasi pemerintah pusat dan daerah dalam menangani permasalahan perizinan dan penyediaan PSU masih tumpang tindih. ● Banyak ditemukan rumah kosong atau tidak ter huni/terbengkalai/dialihkan sebelum 5 tahun yang disebabkan lemahnya pengawasan dan kelalaian debitur rumah subsidi.

Tabel 2 (Lanjutan) Matriks SWOT Permasalahan Subsidi Perumahan di Indonesia

	Kekuatan (<i>Strengths</i>)	Kelemahan (<i>Weakness</i>)
Faktor Internal		<ul style="list-style-type: none"> • Kondisi fasilitas PSU yang belum memadai dan akses rumah jauh dari keramaian yang disebabkan rendahnya pemanfaatan dana PSU dan pengaturan zonasi wilayah pembangunan rumah subsidi belum terlaksana. • Kualitas bangunan rumah subsidi yang tidak sesuai standar yang disebabkan kecurangan pihak pengembang yang ingin memaksimalkan keuntungan dalam proses pembangunan rumah subsidi.
	Peluang (<i>Opportunities</i>)	Ancaman (<i>Threats</i>)
Faktor Eksternal	<ul style="list-style-type: none"> • Kebijakan pemerintah pusat dan daerah yang mendukung upaya pertumbuhan pembangunan rumah subsidi • Potensi pasar perumahan subsidi sangat besar karena tingkat kebutuhan perumahan yang terus meningkat setiap tahun • Asosiasi pengembang Indonesia yang turut berkontribusi dalam pengembangan perumahan subsidi. 	<ul style="list-style-type: none"> • Pengetatan kebijakan pemberian KPR dan penurunan tingkat kredit bermasalah (<i>Non Performing Loan</i>) yang dilakukan oleh Bank Pelaksana • Kebijakan pemerintah pusat dan daerah yang belum mendukung upaya zonasi wilayah perumahan subsidi • Anggaran belanja subsidi pemerintah yang terbatas

Tabel 3 Analisis Strategi SWOT Permasalahan Subsidi Perumahan di Indonesia

	<i>Strength</i>	<i>Weakness</i>
Opportunities	<p>Strategi SO:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Perluasan pemasaran perumahan subsidi dengan memanfaatkan teknologi pemasaran yang dimiliki oleh perbankan dan dukungan Bank Pelaksana • Peningkatan keikutsertaan dan kerjasama <i>developer</i> subsidi yang telah tergabung dengan asosiasi pengembang Indonesia • Kebijakan pemerintah pusat dan daerah yang mendukung <i>developer</i> dalam pembangunan perumahan subsidi. • Kebijakan pemerintah pusat dan daerah yang mendukung Bank Pelaksana dalam penyaluran subsidi perumahan. 	<p>Strategi WO:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kebijakan pertumbuhan pembangunan perumahan subsidi yang memperhatikan kemudahan perizinan, standar bangunan dan akses pusat keramaian yang memadai. • Inovasi dalam peningkatan pertumbuhan pembangunan perumahan subsidi • Penegakan sanksi yang ketat terhadap penerima subsidi perumahan yang tidak layak. • Sosialisasi pemasaran perumahan subsidi yang menekankan pemanfaatan rumah subsidi dan larangan pengalihan rumah sesuai ketentuan oleh Bank Pelaksana • Monitoring tingkat keterhunian rumah subsidi oleh pemerintah secara intensif.
Threats	<p>Strategi ST:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Efisiensi anggaran dalam pembangunan PSU dan belanja subsidi bunga KPR yang ditanggung oleh pemerintah • Kebijakan zonasi wilayah oleh pemerintah pusat dan daerah yang sejalan dengan percepatan pembangunan yang dilakukan <i>developer</i> • Dukungan KPR subsidi oleh Bank Pelaksana yang tetap menerapkan prinsip kehati-hatian. 	<p>Strategi WT:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pengembalian seluruh fasilitas KPR subsidi yang telah dinikmati oleh penerima subsidi perumahan yang tidak layak

Tabel 4 Analisis Pembobotan & Penilaian IFAS dan EFAS

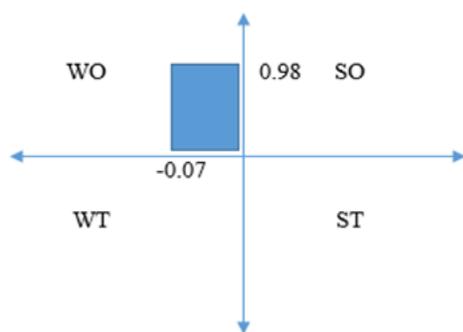
Faktor Internal (X)				
No	Kekuatan (<i>Strength</i>)	Bobot	Rating	Nilai
1.	Dukungan <i>developer</i> subsidi baik perseorangan maupun badan usaha terus bertambah	0,11	5	0,54
2.	Dukungan Bank Pelaksana yang bekerjasama dengan pemerintah dalam menyalurkan KPR subsidi terus bertambah	0,11	5	0,54
3.	Pemanfaatan teknologi di bidang perbankan untuk mendukung proses penyaluran KPR kepada MBR	0,07	4	0,29
Sub Total		0,29		1,36
No	Kelemahan (<i>Weakness</i>)	Bobot	Rating	Nilai
1.	Subsidi diterima oleh non MBR atau menerima fasilitas KPR subsidi ganda	0,11	1	0,11
2.	Ketersediaan rumah subsidi yang belum mampu terpenuhi	0,11	2	0,22
3.	Koordinasi pemerintah pusat dan daerah dalam menangani permasalahan perizinan dan penyediaan PSU masih tumpang tindih.	0,07	3	0,21
4.	Banyak ditemukan rumah kosong atau tidak terhuni/terbengkalai	0,11	2	0,22
5.	Kondisi fasilitas PSU yang belum memadai dan akses rumah jauh dari keramaian	0,11	2	0,22
6.	Rumah tidak ditempati oleh penerima subsidi/dialihkan sebelum lima tahun	0,11	2	0,22
7.	Kualitas bangunan rumah subsidi yang tidak sesuai standar	0,11	2	0,22
Sub Total		0,71		1,43
Faktor Eksternal (Y)				
No	Peluang (<i>Opportunities</i>)	Bobot	Rating	Nilai
1.	Kebijakan pemerintah pusat dan daerah yang mendukung upaya pertumbuhan pembangunan rumah subsidi	0,20	5	1,00
2.	Potensi pasar perumahan subsidi sangat besar karena tingkat kebutuhan perumahan yang terus meningkat setiap tahun	0,13	4	0,52
3.	Asosiasi pengembang Indonesia yang turut berkontribusi dalam pengembangan perumahan subsidi.	0,13	4	0,52
Sub Total		0,46		2,04
No	Ancaman (<i>Threats</i>)	Bobot	Rating	Nilai
1.	Pengetatan kebijakan pemberian KPR dan penurunan tingkat kredit bermasalah (<i>Non Performing Loan</i>) yang dilakukan oleh Bank Pelaksana	0,13	2	0,26
2.	Kebijakan pemerintah pusat dan daerah yang belum mendukung upaya zonasi wilayah perumahan subsidi	0,20	2	0,40
3.	Anggaran belanja subsidi pemerintah yang terbatas	0,20	2	0,40
Sub Total		0,45		1,06

Setelah diketahui faktor-faktor yang mempengaruhi kondisi permasalahan subsidi perumahan di Indonesia maka dilakukan analisis strategi SWOT yang dapat digunakan untuk perumusan alternatif kebijakan dapat dijabarkan dalam Tabel 3.

Dalam pemilihan strategi mana yang cocok diambil pemerintah Indonesia dalam memperbaiki implementasi kebijakan subsidi perumahan di Indonesia maka dilakukan pembobotan dan

penilaian atas faktor-faktor internal dan eksternal yang diuraikan dalam Tabel 4.

Dari tabel 4 maka diketahui posisi Faktor Internal (X) sebesar -0,07 (1,36-1,43). Sedangkan Faktor Eksternal (Y) sebesar 0,98 (2,04-1,06). Jika dimasukkan ke dalam Koordinat X dan Y maka posisi faktor internal dan eksternal masih bernilai positif (-0.07,0.98) sehingga strategi yang cocok untuk dikembangkan oleh pemerintah adalah Strategi WO (*Weaks Opportunities*) sesuai gambar 5.



Gambar 5 Pemilihan Strategi Kebijakan Subsidi Perumahan dengan Analisis SWOT

Dari hasil pembobotan tersebut maka strategi WO merupakan strategi yang harus ditempuh oleh pemerintah untuk menyelesaikan permasalahan implementasi kebijakan subsidi perumahan bagi MBR dengan melaksanakan beberapa alternatif kebijakan sebagai berikut :

1. Kebijakan pertumbuhan pembangunan perumahan subsidi yang memperhatikan kemudahan perizinan, standar bangunan dan akses pusat keramaian yang memadai.
2. Inovasi dalam peningkatan pertumbuhan pembangunan perumahan subsidi
3. Penegakan sanksi yang ketat terhadap penerima subsidi perumahan yang tidak layak.
4. Sosialisasi pemasaran perumahan subsidi yang menekankan pemanfaatan rumah subsidi dan
5. Larangan pengalihan rumah sesuai ketentuan oleh Bank Pelaksana.
6. Monitoring tingkat keterhunian rumah subsidi oleh pemerintah secara intensif.

KESIMPULAN

Kebijakan subsidi perumahan bagi MBR yang ditetapkan oleh pemerintah pusat dalam hal ini Kementerian PUPR merupakan salah satu kebijakan pemerintah yang cukup berhasil dalam mendukung pembangunan perumahan bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Indonesia. Namun evaluasi atas implementasi kebijakan tersebut tetap perlu dilakukan karena masih ditemukan beberapa permasalahan kronis dan berulang walaupun kebijakan tersebut sudah diimplementasikan lebih dari sepuluh tahun. Di antaranya ketidaktepatan sasaran penerima subsidi dan pelanggaran terhadap pemanfaatan rumah subsidi. Rekomendasi kebijakan yang paling tepat dilakukan oleh pemerintah untuk mengatasi kedua permasalahan tersebut adalah perlunya analisa peminatan rumah subsidi dari calon debitur pada saat verifikasi permohonan kredit awal dan

sosialisasi pemanfaatan rumah dan penegakan sanksi yang ketat dengan mencabut fasilitas subsidi rumah yang telah diterima jika terbukti melanggar ketentuan dikemudian hari. Disamping itu untuk yang sudah memiliki rumah subsidi, pentingnya pengawasan yang lebih melekat dengan melibatkan pihak pengembang maupun pengurus lingkungan setempat dalam melakukan

UCAPAN TERIMA KASIH

Ucapan terima kasih kepada seluruh dosen Universitas Padjadjaran yang telah membimbing penulis sehingga penelitian ini dapat terselesaikan tepat waktu.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Rashid, K., Nur Farah Naadia Mohd Fauzi, P., Fariyah Hasan, S., & Fairullazi Ayob, M. 2019. Empowering Wakaf and Zakat in the Provision of Affordable Housing through Collaborative Procurement. *MATEC Web of Conferences*, 266, 03015. <https://doi.org/10.1051/mateconf/201926603015>
- Agus, F., Fanny, S., & Muliana, R. 2020. Efektivitas Implementasi Program Perumahan Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Kota Pekanbaru (Studi Kasus : Kecamatan Tenayan Raya). *Jurnal Sainstis*, 20(02), 101-109. [https://doi.org/10.25299/sainstis.2020.vol20\(02\).5710](https://doi.org/10.25299/sainstis.2020.vol20(02).5710)
- Ajayi, O. O., Faremi, O. J., Roger, S. D., & Uwaje, A. 2020. Affordable Housing For Low-Income Masses: A Case Study of A Densely Populated Area in Lagos Metropolis. *CSID Journal of Infrastructure Development*, 3(1), 64. <https://doi.org/10.32783/csid-jid.v3i1.89>
- Andriani, W. 2022. Penggunaan Metode Sistematis Literatur Review dalam Penelitian Ilmu Sosiologi. *Jurnal PTK dan Pendidikan*, 7(2). <https://doi.org/10.18592/ptk.v7i2.5632>
- BPS Kabupaten Bekasi. 2020. *Database BPS Kab. Bekasi*. <https://bekasikab.bps.go.id/subject/12/kependudukan.html#subjekViewTab3>
- Boukari, W., & Long, F. 2021. Do the developers need government assistance? The effect of TIF policy on affordable housing construction budgets. *Cities*. <https://doi.org/10.1016/j.CITIES.2021.103398>
- Debrunner, G., & Hartmann, T. 2020. Strategic use of land policy instruments for affordable housing - Coping with social challenges under scarce

- land conditions in Swiss cities. *Land Use Policy*, 99.
<https://doi.org/10.1016/J.LANDUSEPOL.2020.104993>
- Diana, L. 2018. Megastructures: a great-size solution for affordable housing. The case study of Rome. *Megastructures*, 3, 72.
<https://doi.org/10.6092/issn.2611-0075/8514>
- Dunn William, N. 2003. *Pengantar Analisis Kebijakan Publik Edisi Kedua* (M. Dr. Muhadjir (ed.); Edisi Kedu). Gadjah Mada University Press.
- Ezennia, I. S., & Hoskara, S. O. 2019. Exploring the severity of factors influencing sustainable affordable housing choice: Evidence from Abuja, Nigeria. *Sustainability (Switzerland)*, 11(20). <https://doi.org/10.3390/su11205792>
- Ezennia, I. S., & Hoskara, S. O. 2021. Assessing the subjective perception of urban households on the criteria representing sustainable housing affordability. *Scientific African*, 13.
<https://doi.org/10.1016/J.SCIAF.2021.E00847>
- Humphrey, A. S. 2005. SWOT Analysis for Management Consulting. *SRI Alumni Association Newsletter*, December, 7,8.
<http://www.sri.com/sites/default/files/brochures/dec-05.pdf>
- ICHSAN, N. AL. 2018. Kewenangan Pemerintah Kabupaten Lebak Dalam Menetapkan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan. *Ejurnal.Unisri.Ac.Id*, 23-47.
<http://repository.uinbanten.ac.id/id/eprint/161%0Ahttp://repo.iain-tulungagung.ac.id/id/eprint/7008%0Ahttp://ejurnal.unisri.ac.id/index.php/widyawacana/article/view/3501%0Ahttp://repository.ump.ac.id/1942/>
- Koetter, T., Sikder, S. K., & Weiss, D. 2021. The cooperative urban land development model in Germany - An effective instrument to support affordable housing. *Land Use Policy*, 107.
<https://doi.org/10.1016/J.LANDUSEPOL.2021.105481>
- Kusumastuti, D. 2015. Kajian Terhadap Kebijakan Pemerintah Dalam Pemberian Subsidi Di Sektor Perumahan. *Yustisia Jurnal Hukum*, 93(3), 541-557.
<https://doi.org/10.20961/yustisia.v93i0.3682>
- MacAskill, S., Sahin, O., Stewart, R. A., Roca, E., & Liu, B. 2021. Examining green affordable housing policy outcomes in Australia: A systems approach. *Journal of Cleaner Production*, 293.
<https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2021.126212>
- McFadden, E. S. 2014. Aging in (Privatized) Places: Subsidized Housing Policy and Seniors. *Journal of Housing for the Elderly*, 28(3), 268-287.
<https://doi.org/10.1080/02763893.2014.930364>
- Mohamad, M., Yubaidi, R. S., Hussein, S. M., Ismail, R., Isa, S. M., & Aziz, S. N. A. 2021. Measuring the low-income earner on housing access in urban areas of Indonesia and Malaysia. *Hasanuddin Law Review*, 7(2), 61-74.
<https://doi.org/10.20956/halrev.v7i2.2876>
- Murray, C. K. 2020. Time is money: How landbanking constrains housing supply. *Journal of Housing Economics*, 49, 101708.
<https://doi.org/10.1016/j.jhe.2020.101708>
- Orfield, M. 2015. High Costs and Segregation in Subsidized Housing Policy. *Housing Policy Debate*, 25(3), 574-607.
<https://doi.org/10.1080/10511482.2014.963641>
- Priiliansyah, Z. A. 2021. Kebijakan Pemerintah dalam Pemberian Subsidi Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. In *Hak Cipta Milik UIN Sutha Jambi*. Universitas Islam Negeri Sulthan Thaha Saifuddin Jambi.
- Permen PUPR tentang Kemudahan dan Bantuan Pembiayaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, 2021.
- Siswanti, D. D. 2013. Pengendalian Kepemilikan RSH Subsidi di Kelurahan Meteseh Kota Semarang. *Jurnal Pembangunan Wilayah & Kota*, 9(2), 194-204.
<https://doi.org/10.14710/pwk.v9i2.6536>
- Siswanto. 2010. Systematic Review Sebagai Metode Penelitian Untuk Mensintesis Hasil-Hasil Penelitian (Sebuah Pengantar) (Systematic Review as a Research Method to Synthesize Research Results (An Introduction)). *Buletin Penelitian Sistem Kesehatan*, 13(4), 326-333.
- Sterman, J. 2000. *Business Dynamics: System Thinking and Modeling For a Complex World*. The McGraw Hill Companies.
- Susan Purdon, Carli Lessof, K. W. and, & Bryson, C. 2001. *RESEARCH METHODS FOR POLICY EVALUATION*. Her Majesty's Stationery Office.
- Wang, W., & Wu, Y. 2020. Exploring the coordination mechanism for public housing supply with urban growth management: A case study of Chongqing, China. *Sustainability (Switzerland)*, 12(10). <https://doi.org/10.3390/SU12104047>
- Wijburg, G. 2021. The governance of affordable housing in post-crisis Amsterdam and Miami. *Geoforum*, 119, 30-42.
<https://doi.org/10.1016/J.GEOFORUM.2020.12.013>

- Xiao, Y., Miao, S., Sarkar, C., Fan, L., & Li, Z. 2020. Do neighborhood ties matter for residents' mental health in affordable housing: Evidence from Guangzhou, China. *Cities*, 100. <https://doi.org/10.1016/J.CITIES.2020.102666>
- Zheng, S., Song, Z., & Sun, W. 2020. Do affordable housing programs facilitate migrants' social integration in Chinese cities? *Cities*, 96. <https://doi.org/10.1016/J.CITIES.2019.102449>
- Zuo, C. 2019. Land Revenue and Low-Rent Housing Provision: Local Political Economy of Affordable Housing Reform in China. *Chinese Political Science Review*, 4(1), 71-85. <https://doi.org/10.1007/s41111-018-0114-2>.