

## **Analisis Pelaksanaan Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan di Provinsi Sumatera Selatan**

**Romel Fathan<sup>1\*</sup>, Abdullah Idi<sup>2</sup>, Mardianto<sup>3</sup>**

<sup>1)</sup> Program Studi MAP Stisipol Candradimuka Palembang

<sup>2)</sup> UIN Raden Fatah Palembang & Dosen LB. MAP Stisipol Candradimuka Palembang

<sup>3)</sup> Dosen FISIP Unsri & dosen LB MAP Stisipol Candradimuka Palembang

\*) Penulis Korespondensi : rommelf724@gmail.com

### **ABSTRAK**

UUD 1945 Pasal 28 menyatakan Setiap orang berhak hidup makmur materiil dan rohaniah, mempunyai tempat tinggal, memperoleh lingkungan hidup yang baik, sehat dan berhak mendapatkan pelayanan di bidang kesehatan. Sementara itu, masalah membeli rumah masih menjadi dilema, terutama bagi rakyat berpenghasilan rendah. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis aplikasi bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan di Provinsi Sumsel. Penelitian ini adalah penelitian deskriptif dengan menggunakan pendekatan kualitatif. Semua data yang digunakan ialah berdasarkan jenisnya merupakan data kuantitatif serta kualitatif sedangkan sesuai sumbernya artinya data utama serta data sekunder. Instrumen pengumpul data yang digunakan adalah observasi, wawancara dan dokumentasi. Adapun informan dalam penelitian ini adalah Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Propinsi Sumsel; Sekretaris Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Propinsi Sumsel; Kepala Subbagian Perencanaan, Evaluasi dan Pelaporan Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Propinsi Sumatera Selatan; Kepala Bidang Perumahan Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Propinsi Sumatera Selatan; Developer / Pengembang Perumahan di Propinsi Sumatera Selatan; Bank Pelaksana Program Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan di Propinsi Sumatera Selatan; Masyarakat peserta Program Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan di Propinsi Sumatera Selatan. Analisis data dalam penelitian ini analisis kualitatif dengan model interaktif. Sesuai hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa Pelaksanaan Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan di Propinsi Sumatera Selatan sudah terlaksana sesuai prosedur dan ketentuan yang berlaku, meskipun ada beberapa kendala yang dihadapi pelaksanaan program tersebut.

**Kata Kunci :** *program, bantuan pembiayaan, perumahan*

### **ABSTRACT**

Article 28 of the 1945 Constitution states that "Everyone has the right to live in material and spiritual prosperity, to live, to have a good and healthy environment, and to have the right to health services. Meanwhile, the problem of buying a house is still a dilemma, especially for low-income people. This study aims to identify and analyze the application for Savings-Based Housing Financing assistance in South Sumatra Province. This research is a descriptive study using a qualitative approach. The data used is based on the type, which is quantitative data and qualitative data, while according to the source, it means primary data and secondary data. The data collection instruments used were observation, interviews and documentation. The informants in this study were the Head of the Department of Housing and Settlement Areas of South Sumatra

*Province; Secretary of the Department of Housing and Settlement Areas of South Sumatra Province; Head of Subdivision of Planning, Evaluation and Reporting of the Department of Housing and Settlement Areas of South Sumatra Province; Head of Housing Division of the Department of Housing and Settlement Areas of South Sumatra Province; Developer / Housing Developer in South Sumatra Province; Bank Implementing Savings-Based Housing Financing Program in South Sumatra Province; Community participants in the Savings-Based Housing Financing Assistance Program in South Sumatra Province. The data analysis in this research is a qualitative analysis with an interactive model. According to the results of the study, it can be concluded that the implementation of Savings-Based Housing Financing Assistance in South Sumatra Province has been carried out according to applicable procedures and regulations, although there are several obstacles faced by the implementation of the program.*

**Keywords :** *program, financial assistance, housing*

## **PENDAHULUAN**

UUD 1945 Pasal 28 disebutkan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir maupun batin, mempunyai tempat tinggal serta menerima lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan di bidang kesehatan. Hal tersebut sejalan dengan UU No.11/2005 tentang Pengesahan *International Covenant On Economic, Sosial And Cultural Rights*, disebutkan juga “setiap orang berhak untuk memperoleh tempat tinggal yang layak”.

Sehubungan dengan itu, berdasarkan Undang-Undang tentang Perumahan dan Permukiman Nomor 1 Tahun 2011, kebijakan pembangunan perumahan secara umum bertujuan untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan yang baik dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat dan aman yang didukung oleh prasarana, sarana dan utilitas dalam lingkungan yang sehat dan aman. berkelanjutan dan mampu mencerminkan kehidupan masyarakat Indonesia, tersedianya dana murah jangka panjang yang berkelanjutan untuk memenuhi kebutuhan perumahan, perumahan, permukiman, serta lingkungan perumahan perkotaan dan pedesaan, mencapai perumahan yang harmonis dan proporsional sesuai dengan tata ruang.

Berdasarkan Pasal 54, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan serta Kawasan Permukiman dijelaskan bahwa pemerintah dan atau pemerintah daerah wajib memenuhi kebutuhan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan memberi kemudahan dan perolehan rumah bagi MBR secara bertahap dan berkelanjutan berupa subsidi perolehan rumah; stimulan rumah swadaya; insentif perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan; perizinan; asuransi dan penjaminan; penyediaan tanah; sertifikasi tanah; dan / atau prasarana, sarana dan utilitas umum.

Berdasarkan Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Masyarakat No.587/KPTS/M/2019 ihwal Zona Daerah, Besaran Batasan Penghasilan, Batasan Saldo Terendah Tabungan Pemohon, Batasan Harga Rumah Tapak serta Satuan Rumah Susun, Batasan Porto, Pembangunan Tempat Tinggal Swadaya, Batasan Luas Tanah serta Luas

Lantai Tempat Tinggal, Batasan Dana Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan, dan Indeks dalam Aplikasi Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan.

Pelaksanaan Program Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan (BP2BT) ini terbagi menjadi tiga zona wilayah, dan Provinsi Sumsel menjadi salah satu provinsi yang masuk pada zona wilayah I. Program Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan (BP2BT) di Provinsi Sumsel dilaksanakan oleh Dinas Perumahan dan Permukiman Propinsi Sumatera Selatan. Kemudian, sertifikat laik fungsi (SLF) yang diminta Dinas PU daerah justru belum siap dilaksanakan seluruh daerah. Selain itu, ketentuan yang mengatur bahwa minimum posisi tabungan untuk konsumen MBR dalam jangka waktu 6 bulan sejak pengajuan juga dinilai memberatkan. Selain itu, jarak menabung pada sistem perbankan juga diperpendek dari yang tadinya minimal 6 bulan menjadi hanya 3 bulan. Pelaksanaan Program Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan (BP2BT) di Provinsi Sumsel masih terkendala beberapa permasalahan diantaranya duduk perkara pembiayaan, dimana kondisi dan ketentuan yang terdapat pada kepemilikan tempat tinggal melalui Program BP2BT hanya bisa di penuhi oleh orang atau kelompok tertentu saja sehingga subsidi selisih bunga (SSB) yang diberikan pemerintah tahun ini telah berkurang, dari sebelumnya untuk 230.000 unit rumah, sekarang hanya 100.000 unit.

## **METODE PENELITIAN**

Menurut Arikunto (2008:121) yang dimaksud unit analisis adalah satuan yang diperhitungkan dengan obyek penelitian. Unit analisis pada penelitian ialah organisasi yaitu Dinas Perumahan dan Permukiman Propinsi Sumatera Selatan, dan individu yaitu pihak yang terlibat dalam Pelaksanaan Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan di Propinsi Sumatera Selatan. Data dalam penelitian ini dianalisis dengan menggunakan beberapa langkah. Berdasarkan konsep Miles, Huberman serta Saldana (2014: 14).

## **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Data penelitian dikumpulkan oleh peneliti dilapangan dengan memakai teknik wawancara. Kegiatan wawancara dilaksanakan pada tanggal 16-20 November 2020 menggunakan informan sebagai berikut :

- a. Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Propinsi Sumatera Selatan, informan
- b. Sekretaris Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Propinsi Sumatera Selatan, informan
- c. Kepala Subbagian Perencanaan Evaluasi dan Pelaporan Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi Sumatera Selatan, informan

- d. Kepala Bidang Perumahan Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Propinsi Sumatera Selatan, informan
- e. Developer / Pengembang Perumahan di Propinsi Sumatera Selatan, informan
- f. Bank Pelaksana BP2BT di Provinsi Sumatera Selatan, informan
- g. Masyarakat peserta Program Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan di Propinsi Sumatera Selatan, informan

Setelah didapatkan hasil penelitian, maka proses selanjutnya adalah analisis mengenai hasil penelitian tersebut. Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa Pelaksanaan Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan (BP2BT) di Propinsi Sumatera Selatan, dipengaruhi oleh beberapa faktor yang dapat menyebabkan gagal dan berhasilnya pelaksanaan program tersebut. Faktor tadi diantaranya Komunikasi, Sumber daya, Disposisi serta Struktur Organisasi. Dibawah ini pembahasan hasil penelitian dari masing-masing indikator :

### **1. Komunikasi**

Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa untuk komunikasi telah memenuhi semua unsur/elemen dari komunikasi baik vertikal maupun horizontal. Namun pada faktanya, masih terdapat sedikit kekurangan, yakni komunikasi vertikal yang dilakukan Kepala Dinas dengan bawahannya menggunakan komunikasi lisan dan tulisan, namun antara komunikasi baik dari atasan kebawahan dengan komunikasi bawahan ke atasan berbeda jenisnya. Kepala Dinas dalam memberikan perintah atau komando menggunakan komunikasi lisan, secara langsung melalui rapat. Namun pegawai selaku bawahan tidak bisa memberikan umpan balik secara lisan, mereka hanya bisa berkomunikasi secara tulisan dalam bentuk laporan pelaksanaan kebijakan tersebut. Hal ini menyebabkan kesulitan untuk memberi masukan, saran atau ide-ide yang membangun dari bawahan kepada atasannya. Sejatinya, bila tidak terjadi kesamaan makna antara kedua aktor komunikasi, dengan kata lain komunikasi tidak mengerti dengan pesan yang diterimanya, maka tidak akan terjadi umpan balik antara komunikator dan komunikan [10].

### **2. Sumber Daya**

Sesuai hasil dari penelitian diketahui bahwasanya sumber daya manusia yang terdapat pada Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Propinsi Sumatera Selatan secara kuantitas sudah cukup untuk mengisi formasi yang ada dalam struktur organisasi. Tapi dari segi kualitas kompetensi sumber daya manusia (SDM) yang ada masih perlu ditingkatkan lagi. Dalam kaitannya dengan Pelaksanaan Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan di Propinsi Sumatera Selatan oleh Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi Sumsel, masih ada beberapa pegawai / pelaksana program yang belum memahami beberapa aturan yang ada dalam program tersebut.

### **3. Disposisi (Sikap)**

Berdasarkan hasil penelitian, para pelaksana Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan di Propinsi Sumatera Selatan cenderung mendukung dan

melaksanakan program sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Para pelaksana berpikir bahwa program tersebut memberikan kemudahan dan kesempatan yang sama bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah untuk mendapatkan akses pembiayaan perumahan.

#### **4 Struktur Birokrasi**

Sesuai hasil dari penelitian bisa diketahui bahwa prosedur kerja dalam pelaksanaan program tersebut dilaksanakan mulai dari tingkat pusat hingga pada pelaksana akhir. Untuk sampai pada tingkat pelaksana akhir, kebijakan / program tersebut disampaikan oleh si pembuat kebijakan atau pengambil keputusan kemudian disampaikan kepada pihak terkait sebagai pelaksana melalui prosedur atau administrasi suatu kebijakan. Sedangkan untuk koordinasi antar instansi terkait berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa koordinasi yang terjalin antar instansi berjalan dengan baik, instansi terkait dalam implementasi kebijakan tersebut dapat menjalankan tugasnya dan bekerja sama. Berdasarkan hasil penelitian melalui dua indikator struktur birokrasi, diketahui bahwa struktur birokrasi secara intern Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi Sumatera Selatan maupun ekstern melalui koordinasi dengan pihak terkait sudah cukup baik.

#### **KESIMPULAN**

Sesuai dari hasil penelitian yang telah diuraikan diatas, bisa ditarik kesimpulan bahwa Pelaksanaan Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan di Propinsi Sumatera Selatan sudah terlaksana sesuai prosedur serta ketentuan yang berlaku, meski ada saja beberapa hambatan yang dihadapi pelaksanaan program tersebut, yaitu :

1. Komunikasi internal yang terjadi pada Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Propinsi Sumatera Selatan kurang efektif;
2. Masih ada beberapa pegawai / pelaksana program yang belum memahami beberapa yang ada dalam program tersebut;
3. Regulasi perizinan yang kusut yang dilaksanakan oleh Pemda.
4. Syarat dan ketentuan yang ada dalam kepemilikan rumah melalui Program BP2BT hanya bisa di penuhi oleh orang / kelompok tertentu.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- [1] Edward III, George C. 1990. *Implementing Public Policy*. Washington DC: Congressional Quarterly. Press.
- [2] Miles, B. Matthew dan A. Michael Huberman. 1992. *Analisis Data Kualitatif*. Jakarta: UI Press.
- [3] Singarimbun, Masri dan Sofian Effendi. 2011. *Metode Penelitian Survei*. Jakarta: LP3ES.
- [4] Sugiyono. 2012. *Metode Penelitian Administrasi*. Bandung: Alfabeta.
- [5] UU No 11 Tahun 2005 tentang Pengesahan *International Covenant On Economic*,

*Sosial And Cultural Rights*

- [7] UU No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
- [8] Peraturan Menteri PUPR Nomor 13/PRT/M/2019 tentang Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan.
- [9] Keputusan Menteri PUPR No.587/KPTS/M/2019
- [10] IM. Sakir dan V. Bastari, *Komunikasi dan Kepemimpinan (Seni dan Gaya Komunikasi)*. Palembang: PT. Aufa Media Dzakira, 2016.