

BAB IV

TEMUAN PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Temuan Penelitian: Deskripsi Umum PT. Putra Rina Perdana

4.1.1. Sejarah dan Badan Hukum

Profil singkat tentang PT. Putra Rina Perdana adalah sebagai berikut:

Tabel 4.1.
Profil PT. Putra Rina Perdana

Nama Perusahaan	: PUTRA RINA PERDANA , PT
N.P.W.P	: 01.763.515.2-124.000
Status Usaha	: <i>Data belum tersedia...</i>
Alamat	: Jl. Mistar No. 28 Kel. Sei Putih Barat- Kec. Medan Petisah
Kota/Kabupaten	: Kota Medan
Provinsi	: Sumatera Utara
Kode Pos	0
Negara	: Indonesia

PT. Putra Rina Perdana merupakan kelompok usaha pembelian dan penjualan, juga persewaan dan pengoperasian real estat. Real estat dimiliki sendiri atau disewa, menjadi salah satu unit usaha yang dijalankan sejak tanggal 22 Juli 2019. Usaha ini dirintis sejak tahun 1996 sesuai dengan akter tertanggal 12 Agustus 1996. Berkantor dibilangan Medan Baru tepatnya dijalan Mistar No. 28. Perkembangan usaha ini cukup baik dengan kemampuan bertahan hingga di tahun 2020.



**Gambar 4.1. Haji Riza Sirait
Direktur Utama Perseroan**

Skala bisnis yang tidak terlalu besar dilaksanakan sejak awal hingga saat ini tumbuh dan berkembang semakin baik. Belum seperti yang di capai senior-senior dan pengembang-pengembang serta konglomerat besar ternama dalam usaha yang dijalankan. Bisnis property sejak tahun 1989 hingga sekarang menjadi pengalaman yang mendapat kepercayaan dari berbagai pihak. Kesuksesan yang dicapai sepanjang pegerjaannya selalu tekun dan mau belajar dari pengalaman yang ada baik dari diri sendiri maupun pengalaman-pengalaman orang lain.

Pengalaman untuk rumah Rumah Sangat Sederhana (RSS), sekarang bernama RST (Rumah Sederhana Tapak) sebanyak 490 unit, di KM. 14 jalan Binjai, sudah sejak awal dilakukan oleh perusahaan ini. Sehingga sampai tahun 2020, menjadi salah satu pengembang perumahan di Kota Medan dengan komitmen tinggi terhadap pemenuhan kebutuhan perumahan terutama untuk kalangan menengah kebawah dan masyarakat luas.

Pengadaan proyek-proyek perumahan sebagai Kontraktor, memang darah bisnisnya mengalir terus di jiwa saya setelah mengejakan proyek Depag tahun 1995, kata Reza yang juga Bendahara Dewan Pengurus Daerah Persatuan Perusahaan Realestat Indonesia (DPD REI Sumatera Utara) periode 2011 – 2014 ini. Kalaupun sekarang bisnis yang ditekuninya adalah sebagai seorang pengembang (*developer*). Itu pun ia lakoni setelah banyak belajar dari pengalaman-pengalaman sebelumnya dalam menekuti bisnis lain.” Pengalaman itu adalah aset yang sangat berharga.” Ucap dia.

Sebelum menjadi pengembang bisnisnya yang ia tekuni adalah sebagai kontraktor di Perkebunan, perbankan sebagai suplayer dan PTP pada tahun 1999 dan bekerjasama dengan angkasa pura satu mengelola bandara Kuala Namu International tahun 2000-2005, sampai selesai. Apalagi ketika itu Reza menilai dirinya sudah mulai jenuh menjadi seorang kontraktor, sudah cukup membawa dirinya untuk bisa menekuni perumahan sebagai Developer.” Bisnis pengembang saya tekuni mulai tahun 1996 dengan bendera



Gambar 4.2: Pengembangan Perumahan PT. Putra Rina Perdana

Perusahaan PT. Putra Rina Perdana milik usaha sendiri. Pembangunan Rumah Sederhana Tapak (RST) yang pertama di daerah Marelan tahun 1997 sebanyak 92 unit dengan bendera PT. Putra Rina Perdana. Tapi pembangunan RST yang jumlahnya bisa dikatakan terbatas, membuat perusahaan semakin tertantang untuk menekuninya. Masih banyak peluang yang bisa diraih dari pembangunan RST di Sumatera Utara khususnya, dan Umumnya di Deli Serdang.

Total pembangunan rumah RST hingga saat ini sudah dilakukan hingga membangun sekitar 600 unit dan akan mengembangkan lagi di daerah Tembung Deli Serdang, Mencirim dan Tanjung Anom semuanya itu di daerah Deli Serdang dan telah membangun beberapa Ruko di daerah Medan dan akan membangun rumah sekelas real estat selama 17 tahun menggeluti bisnis perumahan, itupun tidak terlepas dari ketekunan menghadapi tantangan dan meraih setiap peluang yang ada. Bagi perusahaan dalam iklim usaha saat ini, membudayakan semangat agar hari esok bisa lebih baik dari hari ini. Merupakan salah satu filosofi bisnis perumahan dalam agar bisa selalu tekun.

Keinginannya bisa membahagiakan orang banyak menjadikan langkah dan gerak pengembang perumahan di bawah usaha PT. Putra Rina Perdana, semakin meningkatkan dengan menerjemahkan pelaksanaan pengembangan perumahan terutama bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) untuk membangun RST.

Pengalaman berorganisasi itu juga penting untuk mendukung bisnis properti, sehingga aktifitasnya di asosiasi pengembang tersebut membawa Direktur Utama PT. Putra Rina Perdana, Reza Sirait, menjadi salah satu pengurus

DPD REI Sumatera Utara yaitu sebagai bendahara pada periode 2011 – 2014. Aktivasnya yang intens di REI Sumatera Utara juga telah membuat ayah dari tiga orang putra dan putri ini, anak pertama bernama Muhammad Farhan (10) anak kedua Naswah Febryanti (8) anak ketiga Muhammad Ariza Pasha Sirait (1,5) ini merasa bahwa solidaritas sesama pengembang perlu dijaga.

Pembangunan rumah-rumah sekelas realestat, khususnya di Sumatera Utara, membutuhkan kehadiran grup Ciputra. Diyakini sedikit banyaknya bakal membawa pengaruh bagi pengembang di Sumatera Utara khususnya dan Medan secara umumnya, mendorong berpikir membuat rumah dengan kualitas terbaik. Dari sekitar 500 pengembang yang tergabung di REI Sumatera Utara, sekitar 80 % nya adalah pengembang yang membangun perumahan skala menengah kebawah selain memang pasarnya masih mayoritas untuk kalangan menengah kebawah.

Kondisis yang cukup memprihatinkan bagi para pengembang perumahan di Sumatera Utara dan Kota Medan khususnya, diganjak oleh: 1) masalah perizinan yang lama dan berbelit-belit serta, 2) biaya yang mahal. Para pemangku jabatan di Sumatera Utara agar jeli melihat para pengusaha yang membangun Rumah Murah agar diberikan dispensasi berupa pembebasan (gratis) IMB dan dipercepat pengurusan ijin-ijin bagi yang membangun RTS. Dengan bantuan likuiditas dari KPR bermitra dengan pemerintah, bagik pada tingkat pemerintah daerah dan juga pemerintah pusat. Bersama-sama untuk membangun perumahan, khususnya bagi warga masyarakat kurang mampu secara ekonomi yang jumlahnya semakin besar jika tidak diperhatikan sungguh-sungguh.

4.1.2. Visi dan Misi

Visi: *Menjadi perusahaan pengembang (developer) property yang baik, handal dan terpercaya, dengan daya saing bersaing di tingkat lokal serta nasional sesuai dengan kelasnya.*

Misi:

Misi usaha yang dilaksanakan oleh **PT. Putra Rina Perdana**, terdiri dari:

1. Pemberi pelayanan terbaik dan membuat produk perumahan berkualitas, dengan dukungan lingkungan nyaman, aman dan sehat.
2. Membangun manajemen perusahaan professional dengan menjaga kesinambungan pertumbuhan perusahaan.
3. Menjalin hubungan kerja sama dengan mitra usaha yang saling menguntungkan dan berkelanjutan.
4. Mendaya gunakan secara maksimal potensi setiap properti yang dikembangkan melalui pengembangan terintegrasi agar mampu bernilai tambah tinggi.
5. Menciptakan lingkungan kerja yang profesional dan meningkatkan produktivitas perusahaan.

4.1.3. Budaya Perusahaan

Secara aktif, sebagai upaya mewujudkan visi dan misi PT. Putra Rina Perdana, melibatkan karyawan dalam pengambilan kebijakan pengembangan perumahan dengan menampung masukan-masukan dari setiap unsur yang terlibat di dalamnya. Karyawan menjadi asset penting perusahaan, selalu menjadi bagian

dari nilai-nilai budaya perusahaan yang memberikan kesempatan seluas-luasnya dan bertanggung jawab kepada masing-masing karyawan, sebagai pribadi yang menggerakkan aktivitas bisnis perusahaan.

Secara umum menjadi budaya perusahaan, kebiasaan yang berkembang dengan sikap. Keunikan serta ciri khas yang dimiliki perusahaan dalam pengembangan usaha dan berupaya terus menerus bertahan dengan prestasi bahkan semakin meningkat. Hal ini ditunjukkan dalam komitmen dan konsistensi, integritas, ketepatan waktu, kerja sama dan sikap positif yang dibangun dan dimiliki oleh setiap karyawan, serta pimpinan di PT. Putra Rina Perdana.

Tabel 4.2. Budaya Perusahaan PT. Putra Rina Perdana

No	Sikap	Wujud Perilaku
1	Komitmen & Konsistensi	Setiap karyawan dituntut menjalankan tugas dan kewajibannya secara bertanggung jawab semata-mata untuk kepentingan perusahaan.
2	Integritas Tinggi	Setiap karyawan dituntut mempunyai integritas, sehingga dalam menjalankan perusahaan, dilaksanakan sebagaimana ketentuan koridor hukum yang berlaku.
3	Tepat Waktu	Segala kegiatan menyangkut Perseroan diusahakan secara tepat waktu
4	Kerjasama	Sinergi; Bersedia berkorban satu sama lain; dan tidak saling menyalahkan satu sama lain
5	Sikap Positif	Senantiasa mengedepankan pola pikir yang positif

Sumber: PT. Putra Rina Perdana, Tahun 2020.

Visi, misi, serta budaya organisasi sebagai sikap baik dalam pelayanan, yang dikembangkan selama ini oleh PT. Putra Rina Perdana, yang jelas dan tepat dapat menyatakan dengan jelas pasar manakah yang dituju serta tim manajemen yang solid dan landasan yang kokoh, Perseroan berupaya untuk terus tumbuh menjadi perusahaan terdepan yang diperhitungkan di tingkat nasional sesuai dengan kelasnya.

4.1.4. Struktur Organisasi

Pembagian tugas dilakukan sesuai dengan tugas pokok dan fungsi masing-masing bagian, bertujuan agar mudah melaksanakan koordinasi dan sekaligus tercapainya tanggung jawab kerja sesuai dengan kondisi perusahaan. Diterjemahkan menjadi struktur yang mengorganisir karyawan dalam pencapaian-pencapaian selama ini.

Gambar 4.3, struktur organisasi PT. Putra Rina Perdana, adalah sebagai berikut:



Gambar 4.3. Struktur Organisasi

Sumber: PT. Putra Rina Perdana, Tahun 2020

Struktur organisasi PT. Putra Rina Perdana, bertujuan mempermudah karyawan dalam menjalankan pekerjaannya masing-masing dan kepada siapa mereka harus bertanggung jawab. Selain itu tugas, wewenang, dan tanggung jawab telah tergambar dalam struktur organisasi tersebut sehingga semua menjadi jelas dan berjalan dengan baik, dengan demikian struktur organisasi yang baik dan jelas akan membantu dalam mencapai suatu tujuan perusahaan. Organisasi dalam pengertian statis adalah merupakan suatu wadah/tempat kerjasama untuk melaksanakan tugas sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan. Sedangkan dalam pengertian dinamis adalah suatu proses kerja sama antara dua orang atau lebih dalam mencapai tujuan yang telah ditetapkan terlebih dahulu. Selain itu suatu organisasi juga harus dapat digambarkan dalam bentuk bagan tertentu, sehingga dengan bagan tersebut akan terlihat jelas tugas serta kedudukan dari masing-masing dalam organisasi tersebut.

Struktur organisasi juga merupakan suatu badan yang menggambarkan jabatan atau kedudukan dari suatu kegiatan kerja atau jabatan yang tertinggi sampai dengan tingkat yang paling rendah. Sedangkan organisasi itu suatu tujuan tertentu yang dicapai melalui kerjasama sekelompok orang.

Struktur organisasi perusahaan merupakan salah satu alat untuk mencapai tujuan perusahaan secara nasional dan efektif. Struktur organisasi yang baik akan memudahkan koordinasi dan komunikasi serta kontrol atas semua aktifitas untuk mencapai tujuan. Struktur organisasi merupakan hubungan yang teratur di antara berbagai sektor atau fungsi yang perlu untuk mencapai tujuan dan tanggung jawab serta wewenang dalam suatu organisasi. Dengan demikian struktur organisasi

memiliki arti penting dalam suatu organisasi untuk menata proses dan mekanisme kerja sekaligus memungkinkan pilihan strategi dan kebijaksanaan yang selaras dalam upaya mencapai tujuan organisasi.

Berikut ini di jelaskan tugas-tugas dan tanggung jawab serta kewajiban masing-masing bagian yang ada dalam PT. Putra Rina Perdana.

1. Komisaris Utama Merupakan penguasa tertinggi dalam perusahaan.

Tugas pokok Komisaris Utama dalam perusahaan pengembang perumahan adalah melaksanakan pengurusan Perusahaan sesuai kepentingan dan tujuan Perusahaan sesuai rencana yang sudah ditetapkan bersama dan bertindak selaku pimpinan dalam pengurusan tersebut. Direksi menetapkan strategi Perusahaan, kebijakan dasar keuangan, organisasi dan SDM, serta sistem teknologi informasi dan komunikasi Perusahaan. Fungsinya untuk mengadakan rapat pemegang saham sekali setahun dan bertugas mengawasi pekerjaan Dewan Direksi dalam pengelolaan perusahaan.

2. Direktur Utama Bertugas memimpin perusahaan dan menentukan kebijaksanaan perusahaan secara umum, serta bertanggung jawab baik keluar maupun kedalam atas jalannya perusahaan.

3. Manager Mengelola dan menjalankan kebijaksanaan yang telah ditentukan oleh direktur utama dan mengkoordinasikan serta mengawasi pelaksanaan manajemen perusahaan, juga mempertanggung jawabkan terhadap atasannya.

4. Administrasi Menyusun dan mengatur masalah-masalah administrasi perusahaan, membimbing dan mengawasi penyelenggaraan administrasi dan tata usaha serta memberikan saran-saran dan masukan-masukan kepada manager perusahaan.
5. Proyek Membuat perencanaan, mengorganisasikan, mengkoordinasikan dan mengendalikan kegiatan-kegiatan bersama unit-unit yang di bawahinya.

4.2. Pengembangan Perumahan MBR Tahun 2020

Jika ditelaah lebih jauh, dari data yang terhimpun pada DPD REI Sumatera Utara pada tahun 2020, dari 500 pengembang unit perumahan dan pekerjaan pembangunan perumahan, dan realestate, menunjukkan komitmen kuat untuk capaian pembangunan perumahan bagi MBR. Pembangunan RST, dilakukan oleh 80% dari jumlah pengembang yang ada dan tergabung di organisasi DPD REI Sumatera Utara.

Pemilihan pembangunan Rumah Sederhana Tapak (RST) karena komitmen tinggi terhadap penyediaan perumahan sebagai kebutuhan dasar bagi setiap warga negara, termasuk mereka, masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) agar memiliki rumah. Bukan hanya sekedar rumah, akan tetapi menjadi tempat tinggal layak bagi mereka, dengan pemenuhan kebutuhan dasar, mandi, cuci dan kakus disertai dengan pembuangan limbah dan ketersediaan pasokan listrik, dan air secara berkesinambungan serta terjamin jumlahnya.

Minat masyarakat, khusus di Kota Medan, menunjukkan gambaran tinggi untuk memiliki RTS. Apalagi dimasa pandemi Covid-19 saat ini dengan

perlambatan ekonomi, dan kebutuhan akan ruang terbuka dengan cukup sinar matahari juga sanitasi dasar yang baik. Selain itu faktor kepercayaan juga menjadi dominan untuk memiliki RTS, hal ini seperti dikatakan oleh (Petriella, 2021), bahwa: "... minat masyarakat memang berkurang untuk tinggal di apartemen sebelum terjadinya pandemi. Hal itu dikarenakan kepercayaan calon pembeli akan peraturan pertanahan untuk membeli apartemen.

Tahun 2020, PT. Putra Rina Perdana, sudah menyelesaikan pembangunan Rumah Tapak Sederhana dengan tipe bangunan rumah 36 m² dan luas tanah 48 m². Rumah subsidi bagi MBR, ditandai dengan:

1. Rumah jual dengan harga terjangkau yang diperuntukkan untuk masyarakat berpenghasilan rendah.
2. Ditawarkan dengan kemudahan untuk masyarakat yang mengajukan Kredit Perumahan Rakyat dengan bunga *flat*.
3. Bunga KPR rumah subsidi yang sangat terjangkau dibantu oleh Pemerintah dan Kementrian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR).
4. Yang mengelola dana investasi pembiayaan rumah subsidi sendiri adalah Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (PPDPP). Program KPR melalui skema Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dapat menjadi solusi memiliki rumah pertama dengan harga terjangkau. Terutama bagi masyarakat kurang mampu (MBR).

DAFTAR HARGA JUAL RUMAH								
SITIA MAHE!								
TYPE / LUAS TANAH	KAVLING NOMOR	HARGA JUAL	BOOKING FEE (BF)	DOWN PAYMENT (DP)	SISA PEMBAYARAN (KPR)	ASUMSI CICILAN PERBULAN 5 % (Ribuan)		
						10 THN	15 THN	20 THN
36 / 72 M ²	STANDARD	150,500,000	1,500,000	6,025,000	142,975,000	1,516,472	1,130,637	943,572

KETERANGAN :

1. CARA PEMBAYARAN :

- Booking Fee sebesar Rp. 1.500.000,-
- DP wajib dibayarkan selambatnya 7 hari setelah pembayaran BF, bilamana tidak maka BF dianggap hangus
- DP dapat dicicil maksimal 2 bulan setelah Booking Fee
- Apabila KPR yang disetujui Bank tidak sesuai dengan yang diajukan maka konsumen wajib melunaskan selisih KPR sebelum memasuki rumah

2. Harga JUAL SUDAH TERMASUK

- Sertifikat Hak Milik (SHM)
- Air Sumur Bor
- Listrik PLN 900 Watt
- IMB Induk

3. HARGA BELUM TERMASUK

- Akte Jual Beli (AJB)
- Biaya Balik Nama (BBN)
- BPHTB
- Biaya Proses KPR

*** HARGA BELUM TERMASUK KELEBIHAN TANAH**

4. PERSYARATAN KPR :

- FC KTP Suami/Istri
- FC kartu Keluarga
- Biodata Perusahaan dan Pembukuan 3 Bulan Terakhir
- Pasphoto Suami/Istri 3x4
- FC NPWP
- Asli Slip Gaji dan Surat Keterangan Bekerja
- PNS, SK Pengangkatan dan Surat Keterangan Lama Bekerja

** Harga Jual Dapat Berubah Sewaktu-waktu Tanpa Pemberitahuan Terlebih Dahulu*

**Gambar 4.4. Daftar Harja Jual KPR PT. Putra Rina Perdana
Sumber: PT. Putra Rina Perdana, Tahun 2020**

Berikut gambar pembangunan rumah tipe 36 m² dengan luas tanah 48 m² untuk pengajuan rumah jenis KPR di PT. Putra Rina Perdana, tahun 2020.



**Gambar 4.5. Pembangunan Tipe Rumah Ukuran 36 m²
Sumber: PT. Putra Rinda Perdana, Tahun 2020**



Gambar 4.6. Tipe Rumah Ukuran 36 m² Yang Sudah Ditempati

Sumber: PT. Putra Rina Perdana, Tahun 2020

4.3. Hasil Wawancara Penelitian

4.3.1. Hasil Evaluasi Kualitas Kondisi Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kota Medan

Dari hasil penelitian yang dilakukan Marizka Yovita Agustia Br. Tarigan (2016), dapat diketahui bahwa fasilitas umum merupakan prestasi yang mengikat bagi developer karena fasilitas umum harus tercantum dalam *site plan* sebagai salah satu persyaratan yang harus dipenuhi *developer* agar ijin membangun perumahan dapat dikeluarkan, juga karena telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Selain itu juga perjanjian pendahuluan jual beli dapat dilakukan apabila telah memenuhi persyaratan yang salah satunya adalah kepastian akan tersedianya fasilitas umum.

Brosur juga dapat dijadikan alat bukti yang sah untuk mengajukan gugatan karena brosur dianggap sebagai penawaran dan janji-janji yang bersifat perjanjian.

Kuatnya posisi tawar masyarakat dengan penghasilan rendah atau disingkat dalam penelitian ini dengan MBR merupakan hak yang harus dipenuhi, wajib, tidak boleh ditawar lagi oleh depelover dengan dalih perizinan, dan juga kesulitan untuk mendapatkan tanah untuk dijadikan rumah dengan pembiayaan KPR. Hal ini senada dengan apa yang dikatakan oleh Ketua REI Sumatera Utara, pada sesi wawancara penelitian.

“Ya, kalau cerita tentang kendala, atau masalah dalam pengembangan perumahan terutama untuk masyarakat di KPR, pasti ada lah. Mulai dari kekecewaan tentang mutu rumah hingga jauhnya lokasi rumah dari pusat keramaian seperti yang selama ini bisa dilihat dalam pengadaan rumah-rumah KPR.” (Hasil Wawancara Penelitian dengan Ketua DPD REI Sumatera Utara, Andi Atmoko Panggabean, 1/April/2020)

Masalah itu muncul akibat dari kekecewaan langsung yang dihadapi MBR dengan kualitas rumah yang diterima. Setahun atau beberapa bulan kemudian, didapati dinding retak-retak, atau ada bagian dari ubin yang sudah terkelupas. Keluhan ini ditampung oleh DPD REI Sumatera Utara, sesuai dengan keterangan dari Ketua DPD REI, bahwa:

“Penyelesaian rasa tidak puas dari masyarakat selama ini tidak sampai pada jalur hukum. DPD REI dalam hal ini secara pro aktif memfasilitasi keluhan yang disampaikan sebagai protes kepada pengembang yang memang tergabung di organisasi REI Sumut. Ada sekitar 500 depelover yang 80 persen mereka konsentrasinya membangun rumah untuk masyarakat kurang mampu secara ekonomi akan tetapi beserta pemerintah daerah dan pemerintah pusat mengadakan kebutuhan dasar perumahan bagi mereka.” (Hasil Wawancara Penelitian dengan Ketua DPD REI Sumatera Utara, Andi Atmoko Panggabean, 1/April/2020)

Penyelesaian secara damai, musyawarah dan bersama-sama mencari jalan keluar dari ketidakpuasan dari hasil RSS yang diterima masyarakat selama ini

diterapkan. Proses ini dimulai dari pengaduan yang diterima DPD REI Sumut, tentang kekecewaan masyarakat yang memiliki rumah tidak sesuai dengan standard, terutama dari bangunan fisik rumah yang diterima masyarakat. Hasil aduan ini akan ditindaklanjuti dengan memanggil pengembang (*develover*) perumahan tersebut. Bersama-sama mencari penyelesaian masalah, bukan sebaliknya mempertajam masalah yang muncul. Sebab, kualitas rumah yang dihasilkan *develover*, terutama perumahan subsidi melalui KPR akan dipantau tidak hanya oleh Pemerintah akan tetapi juga secara organisasi menjadi bagian dari tanggung jawab DPD REI Sumut. Pengadaan fasilitas umum juga perlu diperhatikan, sebab menjadi prestasi melekat bagi para pengembang yang akhirnya akan mendapat kepercayaan lebih banyak dari pemerintah melalui proyek subsidi KPR.

PT. Putra Rina Buana menyadari akan pentingnya brosur dan akibat yang ditimbulkan nantinya ketika informasi yang disampaikan itu merupakan kebohongan kepada masyarakat. Hal ini diakui oleh pengembang, bahwa:

“Kejujuran itu sangat penting dalam bisnis. Apa saja bisnis yang dijalankan. Karena itu, fasilitas yang sudah ditawarkan pun harus sebenarnya, tidak boleh menyimpang, sebab memiliki dampak terhadap prestasi melekat dan juga kemungkinan akan digugat secara hukum oleh konsumen. (Hasil Wawancara dengan Sekretaris Eksekutif, Rizal Fiandi, S.E, 3/April/2020)

Kejujuran merupakan sifat terbuka, mempromosikan dengan baik apa yang disediakan atau tidak akan disiapkan oleh pengembang. Dalam kasus ini adalah pembangunan perumahan yang dilakukan untuk MBR melalui subsidi KPR oleh PT. Putra Rina Perdana. Seperti yang tercantum dalam brosur perumahan yang dilaksanakan tahun 2020.



Gambar 4.7. Brosur Fasilitas Perumahan Tanjung Selamat Residence 2

Sumber: www.google.com/diakses pada 7/4/2020

Pada gambar brosur dapat dilihat adanya keterangan terbuka dari awal yang dilakukan pengembang tentang fasilitas yang disiapkan dalam kompleks perumahan. Air bersih, penerangan oleh PLN, Surat Hak Milik (SHM), Izin Mendirikan Bangunan (IMB), juga fasilitas umum tempat bermain anak, berupa taman, dan penerangan fasilitas umum. Ditemukan inkonsistensi brosur yang dilakukan pengembang pada perumahan lain yang dikerjakan, dapat ditunjukkan dengan gambar 4.6.



Gambar 4.8. Perumahan D'Regalle

Sumber: www.google.com/diakses kembali pada 7/April/2021

Brosur hanya memuat tentang jumlah pembayaran yang dicicil melalui KPR oleh masyarakat dengan penghasilan di bawah 4 juta perbulan. Pembayaran awal hanya 5 juta rupiah selanjutnya akan membayar secara cicil dengan total pembayaran sebesar 180 juta rupiah. Tidak diterangkan lebih jauh tentang fasilitas perumahan yang disiapkan, termasuk fasilitas umum yang akan diberikan kepada masyarakat di dalam perumahan kompleks D'Regalle. Ketidaktepatan informasi ini akan rawan bagi pengembang untuk dimintai pertanggungjawaban terhadap fasilitas rumah, seperti air bersih, penerangan PLN, IMB dan SHM, juga kekuatan bangunan rumah yang disiapkan untuk para pembeli.

Pendapat salah seorang ibu yang menempati rumah KPR yang dibangun oleh PT. Putra Rina Perdana, sebagai berikut:

“Kolo kamilah ya, di rumah yang sudah ditempati, keluhan utamanya ada pada dinding, agak retak-retak tahun ini. Ya, masuk tahun kedualah, kami tempati. Gak tau kami, mau macam mana ini, perlu gak datang lagi

kekantor pemasaran awal membeli rumah. Karena memang gak ada kubaca waktu itu, tanggung jawab fasilitas, Cuma fasilitas saja yang diberikan untuk kami.” (Wawancara Penelitian dengan Ibu Marbun, 7/4/2020)



Gambar 4.9. Wawancara Penelitian Dengan Ibu Marbun
Sumber: Data Lapangan, 8/4/2020

Dari hasil wawancara dengan beberapa informan pada penelitian ini, didapati fakta bahwa kualitas perumahan yang dibangun oleh PT. Putra Rina Perdana sudah dapat diterima oleh masyarakat kurang mampu dengan KPR yang diberikan kepada mereka. Bukan pada tekanan untuk mengiyakan apa saja yang ditanya penulis dalam proses penelitian, akan tetapi menerangkan apa adanya tentang kualitas bangunan dan juga fasilitas rumah serta fasilitas umum yang disediakan bagi warga kompleks. Baik mereka yang tinggal di Tanjung Selamat dan D'Regalle. Kekurangan dan kelemahan yang muncul dari pembangunan perumahan dalam KPR 5, 10 atau 15 tahun kedepan dimusyawarahkan kembali kepada pengembang sehingga satu pihak dan pihak lainnya tidak merasa

dirugikan dalam perjanjian serta pemenuhan hak mereka sesuai dengan apa yang tertera di dalam brosur.

Penelitian oleh Karmi Hamdini (2019), dengan judul *Minat Masyarakat Terhadap Pemilikan Rumah Menggunakan Akada Murabahah Di BRI Syariah KCP Metro Lampung*, menyimpulkan Hasil penelitian menunjukkan bahwa minat masyarakat untuk menggunakan produk KPR dengan akad *murabahah* di BRI Syariah KCP Metro dipengaruhi oleh beberapa faktor yaitu faktor internal dan faktor eksternal . Faktor internal yang mempengaruhi diantaranya kepribadian, sikap dan keyakinan, motivasi, kebutuhan dan agama. Faktor eksternal yang mempengaruhi diantaranya pelayanan, margin keuntungan, lokasi serta promosi yang dilakukan oleh BRI Syariah KCP Metro. Minat masyarakat mengalami peningkatan setiap tahunnya dengan beberapa motif yang mendasari diantaranya karena mudah dalam pencairan, marginya kecil, pelayanan yang memuaskan serta lokasi bank yang dekat. Rasa kepuasan nasabah setelah melakukan transaksi khususnya pada produk KPR menggunakan akad *murabahah* juga mempengaruhi minat nasabah. Adanya promosi melalui marketing yang sangat mudah diterima masyarakat karena pemberian informasi yang sangat jelas dan sesuai dengan kebutuhan masyarakat.

Akad *murabahah* juga termasuk ke dalam *bai'ul amanah* yang berarti sebuah transaksi jual beli amanah yaitu di mana penjual memberikan transparansi terkait harga modal dan margin secara jelas serta jujur kepada pembeli. Hal ini bisa menjadi satu alternatif pemasaran untuk memberikan keyakinan dan motivasi bagi calon pembeli KPR yang ditawarkan *depelover*, dengan membuka secara

jujur harga modal pembangunan KPR kepada masyarakat dan keuntungan yang diambil untuk memenuhi keuntungan, promosi dan membeli lahan sesuai dengan harga yang sudah ditetapkan tersebut.

Tidak melakukan kesalahan dengan mengambil untung sebesar-besarnya dan modal sekecil-kecilnya. Sebab, keseimbangan dan rasionalitas pengambilan keuntungan perlu diperhatikan secara baik untuk memenangkan persaingan diantara *depelover*.

Akad Murabahah memiliki syarat dan ketentuan yang harus dipenuhi, yaitu:

1. Keinginan bertransaksi dilakukan dengan kemauan sendiri.
2. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
3. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, contohnya apabila pembelian dilakukan secara hutang.
4. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah beserta biaya tambahan yang diperlukan, misal ongkos angkut barang.
5. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu.
6. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.

7. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang.
8. Adanya ijab dan kabul.

Dibandingkan dengan persyaratan KPR oleh Bank Umum, dapat dilihat sebagai berikut:

1. Penerima adalah Warga Negara Indonesia (WNI) dan berdomisili di Indonesia.
2. Penerima telah berusia 21 tahun atau telah menikah.
3. Penerima maupun pasangan (suami dan istri) belum memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi pemerintah untuk pemilikan rumah.
4. Gaji pokok penerima tidak melebihi Rp 4 juta untuk Rumah Sejahtera Tapak dan Rp 7 juta untuk Rumah Sejahtera Susun.
5. Memiliki masa kerja atau usaha minimal 1 tahun.
6. Memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) atau Surat Pemberitahuan (SPT) Tahunan Pajak Penghasilan (PPh) pribadi yang sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku.

Dua persyaratan tentang KPR terhadap MBR saling mendukung, tidak bertentangan dalam pelaksanaannya. Berkaitan erat dengan jaminan kepemilikan rumah yang layak, sehat dan mampu memenuhi hak dasar sebagai warga negara walau dengan penghasilan rendah.

Peraturan Menteri PUPR Nomor 242/KPTS/M/2020 ukuran luas bangunan rumah subsidi berada di antara 21 m² hingga 36 m² dengan luas tanah antara 60 m² hingga 200 m². Namun tentu saja ukuran rumah subsidi di setiap kawasan

berbeda-beda. Pada umumnya, luas bangunan rumah subsidi di kawasan Jabodetabek adalah seluas 21 m² hingga 27 m² dengan luas tanah rumah subsidi pada umumnya seluas 60 m². Rumah subsidi sendiri memiliki harga yang berbeda-beda sesuai ukuran yakni tipe 25, tipe 36 dan tipe 72.

Tipe 36, seperti yang ditawarkan dan sudah dikerjakan oleh PT. Putra Rina Perdana dari sisi harga yang ditawarkan sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri PUPR Nomor 242/KPTS/M/2020 ukuran luas bangunan rumah subsidi berada di antara 21 m² hingga 36 m² dengan luas tanah antara 60 m² hingga 200 m², pada hasil observasi penelitian mendapatkan data bahwa luas tanah untuk KPR tipe 36 seluas 84 m² dengan harga jual 150,5 juta.

Untuk tipe 72 merupakan pilihan ukuran rumah subsidi terbaru yang ditawarkan oleh Dirjen Penyediaan Perumahan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR). Alasan adanya penambahan ukuran rumah tipe 72 berkaitan dengan rampungnya skema baru Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Harga yang ditawarkan pun berbeda-beda. Untuk kategori Rumah Umum Tapak di sejumlah kawasan di Indonesia.

4.3.2. Implementasi UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman bagi MBR di Kota Medan

Permasalahan perumahan bagi masyarakat, terutama bagi mereka dengan penghasilan rendah (MBR) terkait dengan: 1) *Backlog*, jumlah yang tersedia belum mampu mencukupi kebutuhan rumah bagi MBR, 2) Rumah tidak layak huni, dan 3) Permukiman kumuh banyak disebabkan oleh regulasi perumahan di Indonesia yang belum efektif. Bramantyo (2012), melakukan penelitian, bertujuan

untuk mengetahui efektivitas regulasi perumahan yang ada dalam mendukung penyediaan rumah yang layak dan terjangkau bagi MBR. Metode yang digunakan adalah *content analysis* dengan pendekatan kualitatif terhadap UU. No. 1 Tahun 2011, UU No. 4 Tahun 1992, Permenpera No. 3 Tahun 2007, dan Permenpera No. 10 Tahun 2011. Hasil kajian menunjukkan bahwa keberadaan UU perumahan yang baru telah mengakomodasi penyediaan rumah bagi MBR. Namun permasalahan implementasi regulasi banyak menyangkut dengan komitmen dan kapasitas pendanaan dari pemda. Sementara penentuan batasan MBR (Rp2,5 juta) masih kurang tepat karena nilainya 35% lebih besar dibanding penghasilan rata-rata orang Indonesia. Sedangkan patokan harga rumah umum (Rp25 Juta) yang sesuai standar (luasan lantai 36 m²) relatif lebih rendah sekitar 44% dibandingkan harga normal di pasaran.

Kesimpulannya adalah regulasi perumahan yang ada telah cukup efektif untuk mendukung penyediaan rumah bagi MBR, namun masih memiliki beberapa kelemahan terkait standar batasan MBR dan standar harga rumah umum. Berkait erat dengan ini, maka penelitian tentang Implementasi UU No. 1 Tahun 2011 terhadap Perumahan dan Kawasan Permukiman bagi MBR di Kota Medan, dapat dijelaskan berikut ini.

“Berkenaan dengan implementasi UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, itu menjadi pegangan kita di DPD REI Sumut, disosialisasikan kepada para pengembang tentang standar pembangunan perumahan yang harus dipenuhi. Setidaknya, memenuhi kebutuhan MCK, juga penerangan dan taman bermain, rumah ibadah juga di dalamnya.” (Hasil Wawancara Penelitian dengan Ketua DPD REI Sumatera Utara, Andi Atmoko Panggabean, Tahun 1/April/2020)

Hal ini dapat dipandang bahwa DPD REI Sumut mampu memahami dengan baik dan benar tentang adanya perubahan perundang-undangan mencakup jawaban permasalahan yang terjadi selama ini di sektor perumahan dan permukiman. Pemerintah melalui perubahan UU ini mengakomodasi perkembangan sektor perumahan dan permukiman, melalui diterbitkannya UU No. 1 Tahun 2011 menggantikan UU No. 4 Tahun 1992. Beberapa substansi penting yang belum termuat pada UU No. 4 Tahun 1992, seperti tanggung jawab negara terkait perumahan serta sasaran masyarakat pemanfaat perumahan telah dimuat dalam UU No. 1 Tahun 2011. Dalam undang-undang yang baru, perumahan diselenggarakan dengan dasar pertimbangan bahwa setiap orang berhak bertempat tinggal dan hidup pada lingkungan yang baik dan sehat. Lalu ditegaskan juga bahwa negara bertanggung jawab untuk memastikan setiap orang menghuni rumah yang layak dan terjangkau. Selain itu, dalam undang-undang baru tersebut, diatur penyediaan perumahan atau tempat tinggal bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

MBR itu juga masyarakat Indonesia yang berhak untuk hidup layak, memiliki tempat tinggal yang bersih dan asri, walau memiliki keterbatasan daya beli. Dukungan pemerintah sangat dibutuhkan untuk menyelesaikan dan mewujudkan kesejahteraan dan kepemilikan rumah bagi mereka, sehingga tidak ada salahnya dan menjadi kewajiban pemerintah untuk mendukung MBR memperoleh rumah.

Secara khusus, kriteria MBR yang ditetapkan adalah keluarga/rumah tangga yang memiliki penghasilan kurang dari Rp2,5 juta setiap bulannya. Lebih

lanjut, rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR dalam undang-undang itu didefinisikan sebagai rumah umum. Hal ini yang dijadikan dasar bagi pemerintah dalam mengeluarkan kebijakan rumah murah yang dijual dengan harga maksimum Rp25 juta bagi MBR. Jika melihat ke belakang, sektor perumahan dan permukiman di Indonesia masih memiliki banyak permasalahan dan tantangan yang perlu dihadapi. Salah satu indikator yang sangat menonjol adalah terkait dengan angka backlog.



Gambar 4.10. Potret Perumahan dan Kawasan Kumuh

Sumber: www.google.com/diakses pada 7/4/2020

Backlog perumahan Indonesia cenderung meningkat dari 4,3 juta unit pada tahun 2000 menjadi 7,4 juta unit pada tahun 2009. Sedangkan di sisi lain, luas permukiman kumuh di Indonesia yang pada tahun 2004 mencapai 54.000 ha, meningkat menjadi 57.800 ha pada akhir tahun 2009. Hal ini menunjukkan masih banyaknya MBR yang belum memiliki rumah maupun MBR yang masih tinggal di rumah atau permukiman yang tidak layak huni. Dan semakin meningkat setiap

tahunnya, diperkirakan tahun 2020 mencapai angka data Kementerian PUPR, backlog perumahan mencapai 7,64 juta unit per awal 2020 yang terdiri atas 6,48 juta rumah untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) *non-fixed income*, 1,72 juta unit rumah untuk MBR *fixed income*, dan 0,56 juta unit rumah untuk non-MBR.



Gambar 4.11. Kawasan Rumah dan Permukiman Kumuh di Rel Kereta Api

Sumber: www.google.com/diakses 7/4/2020

Masalah terbesar terhadap rumah subsidi tahun 2020, menurut Ketua DPD REI Sumut adalah:

“Kami akan stop bangun rumah subsidi karena dukungan infrastruktur pemerintah pusat tidak optimal, kami diminta dukung program sejuta rumah dengan modal beli lahan, bangun rumah dan lainnya semuanya dari modal sendiri, pemerintah cukup membantu di subsidi bunga menjadi 5%, tetapi tahun ini kuota tidak memadai dan mencukupi, sehingga rumah tidak bisa akad dan MBR menjadi tidak dapat memiliki rumah, cashflow proyek menjadi kendala, kuota subsidi tahun depan 2020 bisa ditambah, karena kuota yang telah ditetapkan sebesar 11 Triliun pasti tidak akan

tercukupi bahkan habis disedot oleh bangunan ready stok tahun 2019.”
(Hasil Wawancara Penelitian dengan Ketua DPD REI Sumatera Utara,
Andi Atmoko Panggabean, Tahun 1/April/2020)

Artinya, masalah besaran kuota subsidi tidak memadai lagi dengan kebutuhan membangun rumah subsidi bagi MBR. Sehingga alasan untuk membangun rumah komersil mengemuka, sebab pengembang (*develover*) tidak lagi harus menanggung lama *cash flow* mereka yang tertanam karena jangka waktu subsidi mencapai 15 tahun. Rumah komersil, begitu jadi, maka akan dijual kepada pembeli dengan waktu itu juga melakukan transaksi pembayaran.

Dengan demikian, permasalahan penambahan subsidi perlu diperhatikan benar-benar oleh pemerintah, atau setidaknya melakukan kemudahan-kemudahan bagi pengembang agar mampu bekerja sebagai mitra pemerintah di tahun 2020 membangun sejuta rumah bagi MBR. Pemerintahlah yang menjadi penggerak dengan memberikan prioritas terhadap berjalannya kebijakan perumahan bagi MBR dengan baik, berhasil guna juga mencapai tujuan-tujuan kesejahteraan bagi setiap warga negara. Salah satunya dengan kepemilikan rumah dan juga sarana permukiman yang baik dan sehat.

Tahun 2020 seharusnya pasok kuota yang harus disiapkan pemerintah adalah sebanyak 320.000 unit rumah bagi MBR. Pada kenyataannya, yang telah ditetapkan APBN sebesar 11 Triliun dan diperkirakan, jika dibangun rumah untuk MBR sekitar 100.000 unit saja dan akan diserap habis oleh kekurangan kuota 2019. Artinya tahun 2020 Kuota FLPP sudah habis untuk rumah produksi 2020. Sehingga membuat pengembang akhirnya akan memutuskan berhenti bangun rumah subsidi, kecuali ada penambahan kuota Fasilitas Likuiditas

Pembiayaan Perumahan (FLPP) maupun dikonversikan ke Subsidi Selisih Bunga (SSB) agar jumlah kuota naik disamping kuota KPR BP2BT (Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan) diperkirakan sekitar 50.000 ditahun 2020.

4.3.3. Faktor Pendukung dan Penghambat Peningkatan Kualitas Kondisi Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kota Medan

Subsidi yang diberikan pemerintah kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) ditujukan untuk meningkatkan kesejahteraan mereka. Hal ini dapat tercapai jika, pemberian atau penyaluran subsidi sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan. Sebaliknya, jika bantuan subsidi perumahan bagi MBR tidak tepat penyalurannya, hal tersebut dapat memberi peluang terjadinya penyimpangan penyaluran dana. Penyaluran dana yang tidak maksimal dapat menghambat pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan masyarakatnya. Pemberian subsidi bagi pengembang perumahan apabila tidak dibantu dengan pembangunan infrastruktur yang menghubungkan akses perkotaan dengan daerah-daerah pengembangan, maka target pemerintah dalam program rumah bersubsidi tidak akan tercapai.

Artinya, pemberian subsidi bagi MBR tidak bisa terlepas dari pemahaman terhadap permasalahan, formulasi permasalahan untuk menjadi kebijakan dan disertai dengan evaluasi terhadap keadaan-keadaan tersebut.

Mengenai hal kebijakan kurang tepat sasaran, maka menurut pengamatan secara kasat mata, ini terjadi, Bagaimana tidak, evaluasi keras terhadap pemerintah tentang pemberian kuota perumahan di tahun 2020 yang disampaikan

secara terbuka oleh Ketua DPD REI Sumut, menunjukkan permasalahan yang sebenarnya ada pada hubungan kedua belah pihak.

“Kebijakan perumahan nasional harus juga memperhatikan kemampuan keuangan daerah dan keuangan pusat. Sehingga target-target dapat dicapai dengan baik.” (Hasil Wawancara Penelitian dengan Ketua DPD REI Sumatera Utara, Andi Atmoko Panggabean, Tahun 1/April/2020).

Program Rumah bersubsidi yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dimana subsidi/bantuan pembiayaan perumahan termasuk dalam bentuk subsidi barang yang diberikan kepada golongan yang berpendapatan rendah dalam hal pemenuhan kebutuhan rumah, yaitu berupa rumah dengan harga dibawah harga pasar. Untuk memenuhi kebutuhan permukiman bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang dilakukan oleh Pemerintah melalui undang- undang, peraturan pemerintah dan keputusan menteri serta pelaksanaannya melalui Departemen Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPERA) dengan skema Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Fasilitas tersebut diberikan kepada Masyarakat sebagai kelompok sasaran dan Pengembang Perumahan sebagai penyedia unit Rumah bersubsidi. Dalam implementasinya ternyata ditemukan banyak rumah bersubsidi yang terjual bukan kepada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) sebagai target sasaran sehingga kebutuhan untuk masyarakat berpenghasilan rendah tetap belum dapat dipenuhi.

4.4. Pembahasan

UU No. 4 Tahun 1992, telah menjelaskan mengenai hak bermukim, yaitu setiap warga negara mempunyai hak untuk menempati dan/atau menikmati

dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur (Pasal 5). Ditambahkan juga, bahwa setiap warga negara mempunyai kewajiban dan tanggung jawab untuk berperan serta dalam pembangunan perumahan dan permukiman. Terkait dengan tanggung jawab negara (melalui pemerintah) dalam penyediaan rumah, pada batang tubuh UU ini hanya disebutkan bahwa pemerintah mengendalikan harga sewa rumah yang dibangun dengan memperoleh kemudahan dari pemerintah (Pasal 13). Hal ini memperlihatkan bahwa pada UU ini pemerintah lebih cenderung menjalankan peran sebagai regulator, sedangkan perannya sebagai *enabler* (penyedia) perumahan sangat terbatas.

Alasan inilah, karena pemerintah hanya sebagai regulator tidak menjadi *enabler*, menjadikan kebutuhan perumahan subsidi dengan penyediaan lahan perumahan masih minim terutama bagi MBR, kalau pun ada posisinya di daerah yang akses kotanya jauh. Tentu hal ini juga menyulitkan bagi MBR karena mereka harus mengeluarkan ongkos tambahan ketempat kerja dan juga sulit mengembangkan ekonomi lebih baik.

Dengan intervensi yang minimal pemerintah, maka penyediaan perumahan lebih dibebankan kepada masyarakat dan swasta, melalui perumahan swadaya dan formal. Salah satu kekurangan utama dari UU No. 4 Tahun 1992 adalah keberpihakan negara/pemerintah terhadap kalangan MBR dalam penyediaan rumah tidak dinyatakan secara langsung dalam batang tubuh UU tersebut. Pada pasal 3 memang disebutkan mengenai asas keterjangkauan, yang pada bagian

penjelasan ditambahkan bahwa asas tersebut menjadi landasan agar pembangunan perumahan dapat dijangkau oleh MBR.

Tetap dibutuhkan tanggung jawab dan intervensi pemerintah dalam mendukung penyediaan tempat tinggal yang layak huni bagi MBR, untuk memastikan hak bermukim dari setiap warga negara terjamin. Sehingga, MBR dengan kebutuhan perumahan mereka dapat terpenuhi jumlahnya. Dalam Renstra Kemenpera Tahun 2010-2014, dinyatakan bahwa terdapat 3 permasalahan pokok yang dihadapi oleh pembangunan perumahan, yaitu (i) keterbatasan penyediaan perumahan, (ii) peningkatan jumlah rumah yang tidak layak huni dan tidak didukung sarana dan prasarana perumahan yang memadai, serta (iii) permukiman kumuh yang semakin meluas. Ketiga masalah tersebut sangat erat kaitannya dengan kalangan MBR, sebagai masyarakat yang rentan dan kurang berdaya terhadap persoalan penyediaan perumahan.

Fakta tersebut menunjukkan bahwa UU No. 4 Tahun 1992 sudah tidak mampu mengakomodasi perkembangan di sektor perumahan dan permukiman, dan UU tersebut tidak memiliki instrumen regulasi yang mampu menyelesaikan tiga permasalahan tersebut karena memang belum diatur di dalamnya. Pada UU No. 1 Tahun 2011, terdapat perkembangan terkait tanggung jawab negara/pemerintah dalam penyediaan perumahan bagi MBR.

UU No. 21 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, sebagai regulasi yang digunakan saat ini, dinyatakan bahwa pemerintah (pusat, provinsi, dan kab/kota) bertugas (i) mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya perumahan bagi MBR, dan (ii)

memfasilitasi penyediaan perumahan dan permukiman bagi masyarakat, terutama bagi MBR. Sementara khusus untuk pemerintah daerah (kab/kota), diberi wewenang untuk (i) mencadangkan atau menyediakan tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman bagi MBR, serta (ii) menyediakan prasarana dan sarana pembangunan perumahan bagi MBR pada tingkat kabupaten/kota. Bertambahnya tanggung jawab pemerintah dalam penyelenggaraan perumahan, khususnya bagi MBR, ternyata berbanding lurus dengan anggaran yang dialokasikan.

Sebagai salah satu contoh, alokasi APBN Kementerian Perumahan Rakyat tahun 2011 mencapai Rp. 2,8 triliun, meningkat relatif besar bila dibandingkan anggarannya pada tahun 2010 yang sebesar Rp 964,5 miliar. Hal ini memperlihatkan bahwa komitmen negara khususnya melalui pemerintah pusat terhadap bidang perumahan semakin besar. Meski begitu, kapasitas pemerintah daerah saat ini masih terbatas dan perlu dikembangkan, khususnya dari segi anggaran. Bila melihat pada kapasitas fiskal daerah, data tahun 2008 menunjukkan dari seluruh Kabupaten/Kota yang ada, sekitar 46,7% daerah tergolong rendah kapasitasnya, sedangkan yang tergolong sedang sebesar 23,2%.⁹ Padahal berdasarkan UU No. 1 Tahun 2011, pemda memiliki peran yang cukup besar seperti untuk melakukan land banking, yang tentunya memerlukan anggaran serta komitmen mengalokasikan dana untuk penyelenggaraan perumahan bagi kalangan MBR. Terkait dengan keberpihakan pemerintah terhadap MBR, dalam regulasi ini terdapat bagian khusus dalam batang tubuh UU (Bagian Tujuh) yang mengatur mengenai kemudahan pembangunan dan perolehan rumah bagi MBR.

Pada bagian tersebut, ditegaskan bahwa pemerintah wajib memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR (Pasal 54). Bentuk kemudahan atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah bagi MBR oleh pemerintah antara lain dapat berupa (a) subsidi perolehan rumah; (b) stimulan rumahswadaya; (c) insentif perpajakan; (d) perizinan; (e) asuransi dan penjaminan; (f) penyediaan tanah; (g) sertifikasi tanah; serta (h) prasarana, sarana, dan utilitas umum. Dapat dimaknai bahwa berkembangnya peran pemerintah, tidak hanya sebagai regulator, namun juga sebagai enabler perumahan MBR, baik melalui pembiayaan, fasilitasi sarana dan prasarana perumahan, hingga penyediaan lahan. Meski begitu, masih banyak tantangan yang harus dihadapi oleh pemerintah. Sebagai contoh, subsidi perumahan yang sekarang menggunakan mekanisme fasilitas likuiditas masih belum dapat berjalan dengan maksimal.

Hingga semester I tahun 2011, penyaluran kredit perumahan bersubsidi baru mencapai sekitar 46.000 unit, atau baru 25,41% dari target penyaluran yang totalnya 181.000 unit. Diindikasikan ini disebabkan oleh belum tersosialisasinya program tersebut dengan baik, atau kalangan MBR masih kesulitan untuk mengakses kredit tersebut. Selain subsidi, persoalan lain yang sangat krusial adalah terkait dengan lahan. Sebagai ilustrasi, land banking dari Perumnas saat ini hanya tersisa 2.400 ha yang tersebar di 60 kantor cabang di seluruh Indonesia, padahal dahulu cadangan lahan Perumnas pernah mencapai 20.000 ha. Demikian pula dengan pemda, yang saat ini masih sangat jarang melakukan land banking, khususnya yang ditujukan untuk pengembangan kawasan perumahan.

Pada Permenpera No. 10 Tahun 2011 yang merupakan salah satu turunan dari UU No. 1 Tahun 2011, kajian difokuskan pada standar harga dan standar luasan ruang pada rumah umum. Pada regulasi ini, rumah umum yang dimaksud adalah rumah sejahtera murah tapak yang dibangun oleh badan hukum (pengembang) dengan harga jual paling besar Rp25 juta per unit (Pasal 1 Ayat 8). Sementara terkait dengan standar luasan ruang, rumah umum yang bertipe rumah tapak (*landed house*) mempunyai ukuran luas lantai paling sedikit 36 m², dengan ukuran luas kapling paling sedikit 60 m² dan ukuran lebar kapling paling sedikit 6 meter (Pasal 11).

Dasar penetapan luas lantai 36 m² mengacu pada standar minimum 9 m² /orang yang terdapat pada Kepmen Kimpraswil No. 403/KPTS/2002, di mana perhitungan luasnya berdasarkan kebutuhan udara segar. Sementara pada kajian terbaru, untuk di Indonesia, berdasarkan perhitungan kebutuhan nyata aktivitas pokok di dalam rumah dengan pendekatan antropometri, dibutuhkan ruang minimum 16,99 m² /orang atau bila dihitung standar luasan lantai maka setidaknya dibutuhkan 67,99 m² untuk sebuah rumah yang berpenghuni 4 orang. Meski begitu, dengan mempertimbangkan kemampuan membayar dari MBR, serta keterbatasan dan mahalnya lahan maka relatif logis bila standar minimal 9 m² /orang tetap dijadikan acuan. Terkait dengan harga rumah umum yang ditetapkan sebesar Rp25 juta/unit dinilai kurang realistis. Biaya konstruksi rumah pada saat ini secara normal setidaknya menghabiskan Rp1 juta/ m², dan itu pun relatif sangat minim. Bila rumah umum yang dibangun harus memenuhi standar luasan 36 m², maka harga jualnya akan mencapai kisaran 144% dari harga yang

telah ditetapkan pada regulasi tersebut. Kalaupun dipaksakan masuk pada harga tersebut, dikhawatirkan akan mengurangi kualitas faktor keamanan dan kenyamanan.

Selain itu, pengembangan rumah umum ini hanya dapat dilakukan bila biaya lahan tidak dibebankan pada harga jual rumah. Secara regulasi, yang bertanggung jawab dalam menyediakan lahan perumahan adalah pemerintah, khususnya pemda di wilayah yang bersangkutan. Padahal seperti yang diketahui, disyaratkan luas kapling minimal 60 m² yang tentunya sudah jarang ditemukan di wilayah perkotaan kota-kota besar di Indonesia dan walaupun ada harganya akan sangat mahal, atau lahannya murah tetapi lokasinya sangat jauh dari pusat kegiatan di kota.

