

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERSYARATAN MEMPEROLEH PERUMAHAN BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH¹

Oleh :

Gabriella Intan Mongdong²

Firdja Baftim³

Sarah D. L. Roeroe⁴

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan memahami pengaturan bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk memperoleh perumahan dan untuk mengetahui dan memahami penerapan hukum dan mekanisme penyaluran rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, dapat ditarik kesimpulan yaitu : 1. Pengaturan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) untuk memperoleh perumahan telah diatur secara komprehensif melalui berbagai peraturan mulai dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman hingga peraturan pelaksanaannya, yang menegaskan tanggung jawab negara dalam menjamin hak atas tempat tinggal yang layak bagi seluruh warga negara. 2. Penerapan hukum dan mekanisme penyaluran rumah bagi MBR di Indonesia, khususnya di daerah seperti Sulawesi Utara, menunjukkan bahwa meskipun telah tersedia berbagai skema bantuan seperti subsidi KPR FLPP dan program Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS), pelaksanaannya belum sepenuhnya efektif karena lemahnya koordinasi antarinstitusi, belum optimalnya pengawasan, serta kurangnya edukasi hukum kepada calon penerima manfaat. Hal ini menyebabkan tidak meratanya akses MBR terhadap program perumahan dan masih ditemukannya penyalahgunaan bantuan di lapangan.

Kata Kunci : *perjanjian kontrak karya, PT. Freeport Indonesia*

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Salah satu hak dasar warga negara menurut konstitusi adalah hak atas tempat tinggal yang layak. UUD NRI Tahun 1945 melalui pasal-pasal yang menjamin kesejahteraan sosial dan hak atas

lingkungan hidup yang bersih dan sehat menegaskan bahwa negara wajib melindungi dan memenuhi kebutuhan dasar rakyat, termasuk hunian yang layak.⁵ Perumahan yang layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) menjadi aspek penting dalam pencapaian keadilan sosial dan pembangunan manusia.

Menjawab kebutuhan itu, pemerintah menerbitkan regulasi khusus seperti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU PKP) yang mengamankan penyediaan rumah layak dan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah.⁶ Disamping itu, kebijakan pemerintah pusat dan daerah ikut memberi ruang hukum bagi program perumahan subsidi, FLPP, dan kemudahan perizinan pembangunan bagi MBR.

Walaupun regulasi formal sudah ada, praktik di lapangan menunjukkan ada ketidakcocokan antara persyaratan hukum dan kondisi nyata masyarakat. Banyak calon penerima rumah subsidi kesulitan memenuhi persyaratan administrasi atau finansial, termasuk pembuktian penghasilan, kepemilikan dokumen legal, atau memenuhi kriteria zonasi yang ditetapkan sendiri oleh regulasi atau pengembang.⁷

Regulasi terbaru yang sangat relevan adalah Peraturan Menteri PKP Nomor 5 Tahun 2025 tentang Besaran Penghasilan dan Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah serta Persyaratan Kemudahan Pembangunan dan Perolehan Rumah.⁸ Permen ini disusun untuk memperluas akses masyarakat berpenghasilan rendah kepada rumah subsidi dengan menaikkan batas penghasilan maksimal dan menyederhanakan persyaratan administratif.

Permen PKP 5/2025 menetapkan batas penghasilan maksimal bagi MBR berdasarkan zona wilayah. Misalnya, untuk zona II (termasuk Sulawesi) penghasilan maksimal bagi yang belum menikah sekitar Rp9.000.000 per bulan, dan yang sudah kawin sekitar Rp11.000.000.⁹ Kebijakan ini berbeda dibanding batas penghasilan sebelumnya, dan diharapkan membuka peluang lebih besar

⁵ UUD NRI 1945, Pasal 28H ayat (1); Pasal 28D ayat (1).

⁶ Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pasal 1 angka terkait definisi dan Pasal 54.

⁷ Hilda B Alexander, "Zonasi Batas Maksimal Penghasilan MBR yang Bisa Beli Rumah Subsidi", Kompas.com, 25 April 2025.

⁸ "Peraturan Menteri PKP Nomor 5 Tahun 2025 tentang Besaran Penghasilan dan Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah serta Persyaratan Kemudahan Pembangunan dan Perolehan Rumah", diberlakukan 22 April 2025.

⁹ Ibid.

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 210711010584

³ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

bagi masyarakat di wilayah menengah atau “tangung” untuk ikut program subsidi.

Tidak hanya batas penghasilan, Permen tersebut juga mengatur kriteria MBR dan persyaratan kemudahan pembangunan serta perolehan rumah.¹⁰ Persyaratan-persyaratan tersebut mencakup aspek administratif, dokumen kependudukan, kepemilikan rumah sebelumnya, besaran uang muka, dan syarat teknis rumah dan lokasi.

Regulasi lama, seperti Keputusan Menteri PUPR Nomor 689/KPTS/M/2023, menetapkan tipe maksimum bangunan rumah subsidi yakni tipe 36, serta ukuran minimal dan maksimal luas bangunan dan tanah untuk rumah subsidi.¹¹ Ketentuan tipe dan ukuran ini menjadi pengukur teknis standardisasi rumah layak dan terjangkau, tetapi juga bisa menjadi penghalang jika kebutuhan lokal dan lahan sangat terbatas.

Di Sulawesi Utara, kondisi ekonomi dan biaya tanah serta material bangunan berbeda dengan wilayah lainnya; demikian pula daya beli masyarakat berpenghasilan rendah. Oleh karena itu, regulasi yang bersifat nasional memerlukan adaptasi lokal agar persyaratan seperti batas penghasilan, tipe rumah, dan lokasi rumah subsidi sesuai dengan realitas wilayah Sulawesi Utara.

Persyaratan mendasar lainnya menurut Permen PKP 5/2025 adalah bahwa calon penerima rumah subsidi harus berstatus sebagai WNI, memiliki Nomor Induk Kependudukan (NIK), serta domisili tetap di wilayah permukiman jika ditentukan.¹² Hal ini penting untuk memastikan bahwa subsidi atau bantuan rumah benar-benar diterima oleh pihak yang berhak menurut paspor warga negara dan dokumen resmi.

Calon pembeli harus dapat menunjukkan bukti penghasilan tetap atau surat keterangan penghasilan dari instansi atau usaha, yang sesuai dengan standar dokumen keuangan. Persyaratan finansial ini penting untuk mengevaluasi kemampuan calon penerima dalam membayar uang muka/kredit serta cicilan rumah dalam jangka panjang.

Syarat kepemilikan tanah dan izin lokasi serta Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah elemen hukum lainnya yang wajib dipenuhi oleh pengembang dan biasanya juga diperhatikan oleh calon pembeli. Kepemilikan lahan yang jelas dan

izin bangunan yang sah merupakan jaminan legalitas dan keamanan hukum hunian.

Persyaratan pembangunan prasarana, sarana dan utilitas umum (PSU) seperti jalan, drainase, air bersih, dan jaringan listrik menjadi bagian integral dari syarat perumahan subsidi. Regulasi mencantumkan bahwa rumah bersubsidi harus dilengkapi fasilitas dasar agar hunian menjadi layak dan tidak menimbulkan beban tambahan bagi penghuni di masa depan.

Di sisi fisik bangunan, regulasi mensyaratkan rumah subsidi memiliki spesifikasi teknis sederhana namun memenuhi standar keselamatan dan kesehatan. Misalnya tipe rumah, ukuran lantai, bahan material, serta catatan mengenai struktur bangunan harus sesuai standar minimal yang diatur dalam regulasi perumahan dan bangunan.

Persyaratan tambahan seperti tidak pernah memiliki rumah sebelumnya dan belum pernah menerima subsidi perumahan dari pemerintah menjadi syarat administratif yang lazim diterapkan. Aturan ini muncul untuk mencegah penyalahgunaan program dan agar bantuan rumah subsidi tepat sasaran.

Proses verifikasi dokumen dan persyaratan seringkali menjadi penghalang karena birokrasi lokal yang lambat, kurangnya informasi bagi masyarakat, dan kurangnya akses terhadap pengurus administrasi. Hambatan-hambatan ini menyebabkan calon penerima rumah subsidi harus menunggu lama atau bahkan gagal dalam memenuhi persyaratan walau secara ekonomis layak.

Tantangan lain adalah terkait luas tanah dan luas lantai rumah subsidi. Keputusan Menteri PUPR nomor 689/2023 menetapkan batas minimal dan maksimal, tetapi di beberapa daerah harga tanah dan ketersediaan lahan menjadi sulit untuk memenuhi standar luas tersebut. Ini mengakibatkan rumah menjadi lebih mahal atau lokasi jauh dari fasilitas umum.

Ketidaksesuaian antara persyaratan batas penghasilan dan kenyataan upah minimum regional atau pendapatan riil banyak orang di Sulawesi Utara juga menjadi masalah nyata. Banyak warga yang memperoleh pendapatan di bawah batas penghasilan MBR namun tidak bisa memperoleh rumah subsidi karena dokumen penghasilan formal atau status pekerjaan informal mereka tidak diakui.

Peraturan Menteri PKP 5/2025 juga memasukkan unsur zonasi dalam menentukan batas penghasilan maksimal MBR. Zonasi ini memperhitungkan biaya konstruksi wilayah, indeks kemahalan tanah, dan rata-rata konsumsi.

¹⁰ Ibid.

¹¹ ANTARA News, “PKP: Aturan rumah subsidi akan kembali mengikuti Kepmen PUPR 689/2023”, 11 Juli 2025.

¹² Ibid.; Kementerian PKP, *Permen PKP 5/2025*, bagian persyaratan MBR.

Zonasi diharapkan memberikan keadilan dan penyesuaian lokal sehingga wilayah dengan biaya tinggi tidak membuat persyaratan menjadi terlalu berat bagi calon pembeli.

Batas penghasilan menjadi lebih longgar dengan Permen PKP 5/2025, kritik muncul bahwa kelompok "tangung" (yang pendapatannya di atas kategori penghasilan rendah namun di bawah rata-rata masyarakat kelas menengah) bisa ikut mengakses rumah subsidi, mengakibatkan potensi kompetisi yang menekan kuota untuk kelompok paling rendah.¹³

Berdasarkan latar belakang regulasi, praktik, dan ketidakcocokan antara persyaratan dan realitas masyarakat, penelitian yuridis yang mendalam terhadap persyaratan memperoleh perumahan bagi MBR menjadi sangat penting. Penelitian tersebut diperlukan untuk menganalisis norma hukum yang berlaku, implementasi di daerah termasuk Sulawesi Utara dan untuk memberi rekomendasi perbaikan agar program perumahan subsidi dapat lebih adil, efektif, dan sesuai dengan amanat konstitusional serta hak asasi manusia.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk memperoleh perumahan?
2. Bagaimana penerapan hukum dan mekanisme penyaluran rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah?

C. Metode Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah Metode Yuridis Normatif.

PEMBAHASAN

A. Pengaturan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Untuk Memperoleh Perumahan

Pengaturan mengenai akses perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Indonesia bersumber pada kerangka hukum nasional dimana Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU PKP) menegaskan peran negara dalam penyediaan rumah layak dan terjangkau bagi kelompok rentan; UU ini menjadi payung normatif bagi seluruh kebijakan dan program

subsidi perumahan, termasuk KPR bersubsidi dan program perumahan sosial.¹⁴

UU PKP dirinci melalui peraturan pelaksana dan teknis (Peraturan Pemerintah, Peraturan Menteri PUPR/PPK, Keputusan Menteri) yang menetapkan kriteria MBR, standar teknis rumah sederhana, mekanisme subsidi, dan persyaratan administratif bagi calon penerima. Ketentuan-ketentuan ini dimaksudkan untuk menerjemahkan komitmen konstitusional menjadi program nyata, namun juga menyisakan ruang interpretasi dalam implementasi di tingkat daerah.¹⁵

Peraturan Menteri PKP Nomor 5 Tahun 2025 (Permen PKP 5/2025) merupakan instrumen operasional penting karena memformalkan besaran penghasilan, zonasi, dan persyaratan administratif untuk menentukan kelompok yang termasuk MBR serta kemudahan perolehan rumah. Ketentuan zonasi ini berupaya menyesuaikan batas penghasilan dengan realitas biaya hidup tiap wilayah sehingga program subsidi menjadi lebih tepat sasaran.¹⁶

Secara teknis, program-program pembiayaan rumah bagi MBR sering bekerja melalui instrumen KPR FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) dan skema KPR bersubsidi yang disalurkan oleh bank penyalur. Skema ini mengkombinasikan subsidi bunga, tenor panjang, dan persyaratan down payment yang ringan agar cicilan menjadi terjangkau. Instrumen fiskal dan pembiayaan inilah yang membuat kewajiban hukum menjadi nyata di lapangan.¹⁷

Selain pembiayaan, aspek supply-side diatur melalui ketentuan mengenai Penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas umum (PSU), izin lokasi, dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 dan peraturan teknis lainnya mengatur kewajiban pengembang pemenuhan PSU sebagai prasyarat agar perumahan layak huni dan berfungsi. Ketersediaan PSU menjadi titik kunci agar rumah

¹³ Yosepha Debrina Ratih Pusparisa, "Kriteria MBR Disesuaikan, Kelompok Menengah Tanggung Bisa Akses Rumah Subsidi", Kompas.id, 25 April 2025.

¹⁴ Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Lembaran Negara RI Tahun 2011 No. 1, Pasal 1 dan Pasal 54.

¹⁵ Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah; dan Peraturan Pelaksana UU PKP.

¹⁶ Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman (PKP), Peraturan Menteri PKP Nomor 5 Tahun 2025 tentang Besaran Penghasilan dan Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah serta Persyaratan Kemudahan Pembangunan dan Perolehan Rumah bagi MBR, 2025, Pasal 1-3.

¹⁷ Kementerian PUPR, Kebijakan Pembiayaan Perumahan: FLPP dan Skema Subsidi, Dokumen kebijakan, 2023, hlm. 4-8.

subsidi tidak hanya sebuah unit bangunan tetapi lingkungan yang layak.¹⁸

Implementasi norma-norma tersebut di tingkat daerah menuntut adaptasi kebijakan lokal, misalnya dalam penetapan zonasi harga serta penghitungan besaran penghasilan yang menentukan MBR. Di Sulawesi Utara, hal ini relevan karena perbedaan harga tanah dan upah minimum provinsi (UMP/UMK) yang berbeda dengan Jawa atau provinsi lainnya oleh sebab itu Permen PKP 5/2025 menyediakan mekanisme zonal agar penentuan MBR lebih kontekstual.¹⁹

Analisis aktual menunjukkan bahwa di Sulut terdapat proyek-proyek perumahan murah yang secara praktik menerapkan skema nasional: contoh seperti *Puri Manado Permai* dan *Perumnas Taman Mapanget Raya* menampilkan unit tipe 36/105 atau 36/108 yang dipasarkan sebagai rumah murah/subsidi; proyek-proyek ini umumnya bekerja sama dengan bank penyalur untuk KPR bersubsidi dan memenuhi persyaratan teknis dasar sesuai Permen PUPR. Praktik ini menjadi uji coba bagi efektivitas regulasi nasional di konteks lokal.²⁰

Perumusan persyaratan oleh regulator sering berprinsip *targeting* (ketepatan sasaran) sehingga menuntut verifikasi ketat: calon penerima harus belum memiliki rumah, belum pernah menerima subsidi sebelumnya, dan memenuhi batas penghasilan. Tujuannya adalah mencegah penyalahgunaan, tetapi di sisi lain ini membuat sebagian MBR yang rentan terlewat karena masalah administrasi. Kasus-kasus di Sulut memperlihatkan fenomena calon pembeli yang mampu secara ekonomi tetapi gagal memenuhi persyaratan administrasi.²¹

Harga tanah lokal secara tajam memengaruhi kemampuan pemerintah dan pengembang menghadirkan unit terjangkau di lokasi strategis. Di Manado misalnya, harga tanah di beberapa kawasan berkembang relatif tinggi; proyek perumahan murah yang terletak di pinggiran kota atau kabupaten (mis. Minahasa Utara/Dimembe) menawarkan unit lebih murah tetapi sering

berlokasi jauh dari pusat layanan ini menimbulkan *trade-off* antara keterjangkauan harga dan aksesibilitas.²²

Analisis terhadap proyek di Minahasa Utara (contoh: *Merpati Teterusan Village, Citra Regency Dimembe*) menunjukkan bahwa harga unit rumah subsidi (sekitar Rp120–Rp160 juta) hanya terjangkau bila tersedia subsidi pembiayaan dan infrastruktur PSU yang cukup; tanpa PSU yang memadai, biaya hidup tambahan (transportasi, akses layanan) menurunkan manfaat keterjangkauan tersebut. Hal ini menegaskan pentingnya sinkronisasi kebijakan perumahan dan pembangunan infrastruktur.²³

Pemerintah pusat melalui Kementerian PUPR juga memberikan bantuan PSU (mis. jalan akses) untuk beberapa perumahan di Sulut, namun bantuan semacam ini mensyaratkan pengembang memenuhi kriteria tertentu agar layak mendapat fasilitas; syarat ini mencerminkan prinsip efisiensi penggunaan anggaran negara, tetapi proses seleksi dan pemenuhan syarat sering memerlukan kapasitas administrasi pengembang lokal.²⁴

Dari sisi tata kelola, koordinasi antar-instansi (Kementerian PUPR, Kementerian ATR/BPN, Kementerian Keuangan, serta Pemerintah Daerah) menjadi penting untuk memfasilitasi perizinan, penyediaan lahan, dan penyaluran pembiayaan. Di Sulawesi Utara masih ditemukan hambatan koordinasi terutama pada perizinan lokasi dan pembebasan lahan yang memengaruhi percepatan pembangunan perumahan murah.

Regulasi yang baik harus pula menimbang aspek inklusivitas: kebijakan teknis yang menuntut dokumentasi yang kaku perlu dilengkapi mekanisme pengakuan bukti alternatif agar pekerja informal tetap bisa akses KPR subsidi. Beberapa bank di lapangan telah mulai menerima surat keterangan penghasilan dari kelurahan/RT sebagai dokumen pendukung; namun praktik ini belum merata di Sulut sehingga butuh standar nasional yang jelas.

Perihal pembiayaan, pengembang kecil yang menysar segmen MBR sering kesulitan mengakses kredit konstruksi dan pembiayaan modal kerja; akibatnya proyek rumah murah

¹⁸ Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan MBR; Peraturan Menteri PUPR Nomor 5 Tahun 2016 (Pedoman Teknis Rumah Sederhana Sehat).

¹⁹ Kementerian PKP, *Permen PKP 5/2025* (ketentuan zonasi) dan analisis harga lokal; lihat juga analisis implementasi daerah.

²⁰ Medcom.id & Kompas.com, laporan proyek perumahan di Manado: “5 rekomendasi rumah murah di Manado” dan “Perumahan ekonomis di bawah Rp 200 juta di Kabupaten Minahasa Utara”.

²¹ Kementerian PKP, *Permen PKP 5/2025*, pasal terkait kriteria MBR (belum pernah menerima subsidi, belum memiliki rumah).

²² Data listing tanah dan laporan pasar properti Manado (99.co; idrumah.com) yang menunjukkan variasi harga tanah di Sulut dan implikasinya terhadap lokasi perumahan.

²³ Kompas.com, “Perumahan Ekonomis di Bawah Rp 200 Juta di Kabupaten Minahasa Utara”, 26 Juni 2025; Detik.com, “Buruan Dicek ... Rumah Rp 160 Jutaan”, 27 Juni 2025.

²⁴ Antara News, “Kementerian PUPR Bangun Jalan untuk 7 Perumahan di Sulut”, 3 Juli 2024 (bantuan PSU dan syarat penerima).

terbatas pada pengembang skala tertentu. Kebijakan insentif fiskal dan kemudahan kredit bagi pengembang rumah terjangkau menjadi instrumen penting untuk menambah pasokan di Sulut.²⁵

Selain aspek ekonomi, aspek hukum tanah menjadi sumber permasalahan klasik: legalitas kepemilikan lahan, sertifikasi, dan tata guna lahan (zonasi) menghambat pembangunan cepat rumah subsidi. Di Sulut, beberapa proyek terlambat karena proses sertifikasi dan sengketa batas lahan—masalah yang menuntut pelayanan pertanahan lebih cepat dan pencerahan hukum bagi masyarakat pemilik lahan.²⁶

Proses verifikasi dan penyaluran bantuan juga memunculkan isu governance: transparansi data calon penerima, mekanisme pengaduan, dan audit penyaluran harus diperkuat untuk mencegah nepotisme atau penyelewengan. Pengalaman proyek di Manado menunjukkan perlunya integrasi data antara dinas perumahan, dinas sosial, dan bank penyalur agar target tepat sasaran.²⁷

Penggunaan teknologi informasi (*digital registry*) untuk pendaftaran calon penerima dan verifikasi dokumen menawarkan solusi praktis: registri terpadu memudahkan verifikasi penghasilan, status kepemilikan rumah, dan riwayat subsidi. Namun di Sulut, keterbatasan kapasitas SDM dan infrastruktur digital di beberapa kabupaten masih menjadi hambatan implementasi digitalisasi.²⁸

Dari segi kualitas bangunan, regulasi teknis (Permen PUPR Nomor 5/2016 dan pedoman rumah sehat) wajib diterapkan pada rumah MBR untuk menjamin keselamatan dan kesehatan penghuni. Kasus di lapangan menunjukkan beberapa pengembang memotong standar demi menekan biaya; pengawasan teknis dan sertifikasi mutu harus diperkuat agar rumah murah tidak menjadi rumah riskan.²⁹

Kondisi sosial-kultural masyarakat setempat berpengaruh pada model penyediaan perumahan: pendekatan swadaya komunitas dan skema tukar

menukar lahan sering lebih efektif di daerah yang tinggi modal sosialnya. Praktik gotong royong di beberapa desa Sulut memungkinkan pembangunan rumah swadaya dengan biaya lebih rendah pendekatan ini layak didorong sebagai komplementer program pemerintah.³⁰

Peraturan mengenai kriteria MBR yang zonal (Permen PKP 5/2025) memberikan fleksibilitas, tetapi juga menuntut keakuratan data lokal; kesalahan zonasi berpotensi menyebabkan kelompok yang paling membutuhkan terlewat atau, sebaliknya, kelompok menengah “tangung” mendapatkan akses bersubsidi. Oleh karena itu audit reguler dan evaluasi dampak kebijakan perlu dijalankan.³¹

Untuk mengatasi hambatan administratif bagi pekerja informal, rekomendasi praktis yang relevan untuk Sulut meliputi: (a) pengakuan surat keterangan domisili dan penghasilan dari kelurahan/RT sebagai dokumen pendukung; (b) pelibatan koperasi dan LKM lokal sebagai channel pembiayaan mikro; (c) program literasi keuangan untuk calon pembeli MBR agar memahami kewajiban KPR. Inisiatif-inisiatif ini telah diuji coba di beberapa lokasi dengan hasil awal yang positif.³²

Penegakan hukum terhadap pelanggaran norma teknis dan penyalahgunaan kuota subsidi harus konsisten: sanksi administratif, pencabutan izin, dan mekanisme pengembalian dana subsidi dapat menjadi deterrent bagi praktik curang. Kasus di daerah lain memperlihatkan bahwa lemahnya penegakan membuka peluang manipulasi data calon penerima. Di Sulut, mekanisme pengawasan perlu diperkuat melalui audit independen.

Dari perspektif hak asasi, kebijakan perumahan untuk MBR harus menjunjung prinsip non-diskriminasi: alokasi unit, syarat administrasi, dan mekanisme relokasi (jika ada) tidak boleh merugikan kelompok rentan (perempuan kepala keluarga, penyandang disabilitas, dan kelompok etnis minoritas). Di Sulawesi Utara, perencanaan partisipatif yang melibatkan masyarakat lokal terbukti meningkatkan legitimasi program.³³

²⁵ OECD, *Policy Options to Improve Access to Affordable Housing*, OECD Publishing, 2020, hlm. 41–46 (insentif bagi pengembang rumah terjangkau).

²⁶ Laporan BPN / analisis kasus sertifikasi lahan di daerah; observasi proyek lokal Sulut yang menghadapi masalah pembebasan lahan.

²⁷ Kajian tata kelola perumahan: transparansi data & mekanisme pengaduan (studi evaluasi program perumahan).

²⁸ OECD, *Digital Government Review*, 2020, hlm. 30–33; pengalaman digital registry perumahan di beberapa daerah.

²⁹ Peraturan Menteri PUPR Nomor 5 Tahun 2016 tentang Pedoman Teknis Rumah Sederhana Sehat; pengawasan teknis dan penerapan di lapangan.

³⁰ John F.C. Turner, *Housing by People: Towards Autonomy in Building Environments*, Pantheon Books, New York, 1976, hlm. 12–25 (pendekatan swadaya).

³¹ Kementerian PKP, *Permen PKP 5/2025*, Lampiran zonasi dan evaluasi; pentingnya audit reguler kebijakan zonal.

³² World Bank / UN-Habitat, *Towards Better Targeting of Housing Subsidies*, 2018, hlm. 9–13 (mekanisme verifikasi alternatif dan pembiayaan inklusif).

³³ OHCHR / UN-Habitat guidelines on participation and non-discrimination in housing policy; prinsip hak asasi terkait relokasi dan alokasi.

Dari perspektif hak asasi manusia (HAM), penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) tidak semata-mata merupakan kebijakan sosial, melainkan juga wujud konkret dari pemenuhan hak atas tempat tinggal yang layak, sebagaimana dijamin dalam Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Hak ini bersifat fundamental karena berkaitan langsung dengan martabat manusia dan kualitas hidup yang layak. Oleh sebab itu, setiap kebijakan, regulasi, maupun program perumahan harus berlandaskan prinsip non-diskriminasi, yaitu memastikan bahwa semua warga negara, tanpa terkecuali, memiliki kesempatan yang sama untuk memperoleh akses terhadap perumahan yang layak dan terjangkau.

Prinsip non-diskriminasi ini juga tercantum dalam berbagai instrumen hukum internasional yang telah diratifikasi oleh Indonesia, seperti Kovenan Internasional tentang Hak-Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya (ICESCR) melalui Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2005. Pasal 11 ayat (1) ICESCR menegaskan bahwa setiap orang berhak atas standar hidup yang layak, termasuk perumahan yang memadai. Dalam konteks tersebut, negara memiliki kewajiban untuk menjamin bahwa tidak ada kebijakan atau praktik diskriminatif dalam pelaksanaan program perumahan, baik berdasarkan gender, disabilitas, etnis, maupun status ekonomi.³⁴

Dalam implementasi kebijakan perumahan di Indonesia, termasuk program perumahan bersubsidi dan bantuan stimulan perumahan swadaya (BSPS), masih sering ditemukan praktik yang belum sepenuhnya sejalan dengan prinsip non-diskriminasi. Misalnya, sejumlah penelitian menunjukkan bahwa kelompok perempuan kepala keluarga dan penyandang disabilitas sering kali menghadapi kendala administratif yang lebih berat karena tidak memiliki dokumen pendukung seperti bukti penghasilan tetap atau kepemilikan tanah. Situasi ini memperlihatkan bahwa syarat administratif yang tampak netral secara hukum justru dapat berdampak diskriminatif terhadap kelompok rentan.

Kebijakan yang adil dalam konteks perumahan harus memperhitungkan keadilan substantif, bukan hanya keadilan formal. Artinya, pemerintah perlu memastikan bahwa prosedur dan persyaratan yang diberlakukan tidak menimbulkan hambatan tambahan bagi kelompok masyarakat yang sudah rentan secara sosial-

ekonomi. Contohnya, dalam pemberian KPR subsidi, bank pelaksana sebaiknya tidak hanya menilai calon penerima berdasarkan penghasilan formal, tetapi juga mempertimbangkan penghasilan informal yang sah dan berkelanjutan. Pendekatan ini lebih inklusif dan sejalan dengan prinsip keadilan sosial sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 33 UUD 1945.³⁵

Dalam konteks lokal, di Sulawesi Utara, pemerintah provinsi dan kabupaten/kota telah mulai mengadopsi pendekatan perencanaan partisipatif dalam pengembangan perumahan rakyat. Pendekatan ini melibatkan masyarakat secara langsung dalam proses identifikasi kebutuhan, penentuan lokasi, dan pengawasan pembangunan. Contoh implementasi dapat dilihat pada program Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS) di Kabupaten Minahasa Utara, di mana masyarakat berperan aktif dalam menentukan prioritas penerima manfaat. Keterlibatan masyarakat tersebut meningkatkan legitimasi kebijakan dan mengurangi potensi konflik sosial karena keputusan yang diambil dianggap lebih transparan dan adil.

Perencanaan partisipatif ini sejalan dengan prinsip *"nothing about us without us"*, yang menekankan bahwa kelompok yang menjadi sasaran kebijakan harus dilibatkan dalam setiap tahap pengambilan keputusan. Dengan melibatkan masyarakat lokal, pemerintah daerah di Sulawesi Utara berhasil membangun rasa kepemilikan (*sense of ownership*) terhadap program perumahan. Hal ini berdampak positif terhadap keberlanjutan proyek karena masyarakat cenderung lebih menjaga dan memelihara lingkungan perumahan yang dibangun secara kolektif.

Selain meningkatkan legitimasi program, pendekatan partisipatif juga dapat berfungsi sebagai mekanisme kontrol sosial terhadap penyalahgunaan wewenang dan praktik diskriminatif. Ketika masyarakat dilibatkan dalam proses perencanaan dan verifikasi penerima manfaat, transparansi meningkat dan potensi korupsi atau manipulasi data berkurang. Di beberapa daerah di Sulawesi Utara, misalnya, kelompok masyarakat adat dan organisasi perempuan turut serta dalam forum konsultasi publik terkait rencana pembangunan perumahan bersubsidi. Ini mencerminkan pelaksanaan prinsip *inclusive governance* dalam kebijakan perumahan daerah.

³⁴ Undang-undang (UU) Nomor 11 Tahun 2005 tentang Pengesahan International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights (Kovenan Internasional tentang Hak-Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya)

³⁵ Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Namun demikian, penerapan prinsip non-diskriminasi masih menghadapi tantangan di tingkat implementasi. Beberapa kelompok seperti penyandang disabilitas masih sering diabaikan dalam desain fisik perumahan. Misalnya, akses menuju rumah, kamar mandi, dan fasilitas publik sering kali tidak ramah bagi pengguna kursi roda atau individu dengan keterbatasan mobilitas. Padahal, Permen PUPR Nomor 14 Tahun 2017 tentang Kemudahan Bangunan Gedung telah mengatur kewajiban penyediaan fasilitas aksesibilitas bagi penyandang disabilitas. Kurangnya pengawasan dan kesadaran hukum menyebabkan regulasi tersebut belum diimplementasikan secara optimal di lapangan.

Untuk mengatasi kendala ini, diperlukan pendekatan yang holistik dan intersektoral antara instansi terkait, seperti Kementerian PUPR, Kementerian Sosial, dan pemerintah daerah. Kolaborasi ini harus difokuskan pada perencanaan berbasis hak asasi manusia (*rights-based approach*), yang tidak hanya menargetkan jumlah unit rumah yang dibangun, tetapi juga memastikan kualitas dan kesetaraan akses bagi semua kalangan. Dengan demikian, kebijakan perumahan bukan hanya menjadi instrumen ekonomi, tetapi juga alat untuk memperkuat integrasi sosial dan pemberdayaan masyarakat.

Secara keseluruhan, penerapan prinsip non-diskriminasi dan perencanaan partisipatif dalam kebijakan perumahan bagi MBR di Sulawesi Utara menunjukkan arah perkembangan yang positif menuju tata kelola perumahan yang lebih manusiawi dan inklusif. Tantangan yang tersisa adalah memperkuat kapasitas kelembagaan dan memastikan penegakan hukum atas pelanggaran prinsip HAM dalam penyediaan perumahan. Dengan komitmen kuat dari pemerintah dan dukungan masyarakat, hak atas perumahan yang layak, tanpa diskriminasi, bukan hanya menjadi wacana normatif, tetapi dapat terwujud nyata di seluruh wilayah Indonesia, termasuk di daerah-daerah berkembang seperti Sulawesi Utara.

Dapat diambil kesimpulan, pengaturan hukum untuk memfasilitasi perolehan perumahan oleh MBR di Indonesia khususnya implementasinya di Sulawesi Utara menunjukkan adanya kerangka hukum yang relatif lengkap, namun efektivitas tergantung pada adaptasi kebijakan lokal, kapasitas administrasi, ketersediaan lahan, dan mekanisme pembiayaan. Rekomendasi kebijakan pragmatis mencakup penyederhanaan verifikasi administrasi, pengembangan registri terpadu, insentif bagi pengembang rumah terjangkau, serta penguatan PSU dan pengawasan teknis untuk memastikan

rumah murah bukan hanya murah secara harga tetapi juga layak huni.³⁶

B. Penerapan Hukum Dan Mekanisme Penyaluran Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Penerapan hukum tentang perumahan bagi MBR dimulai dari landasan normatif yaitu Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU PKP). UU PKP mewajibkan penyediaan perumahan layak dan terjangkau sebagai bagian dari fungsi negara dalam menjamin kesejahteraan sosial; dari sisi penerapan, norma ini menjadi dasar bagi kebijakan pembiayaan, subsidi, dan mekanisme penyaluran rumah bagi MBR.³⁷

Instrumen operasional yang banyak dipakai dalam praktik adalah Peraturan Menteri PKP (Permen PKP) yang merinci kriteria MBR, zonasi penghasilan, dan syarat memperoleh kemudahan pembangunan/perolehan rumah; yang terakhir, Permen PKP Nomor 5 Tahun 2025, memberi rincian besaran penghasilan zonal dan persyaratan administratif sehingga menjadi acuan bagi pemerintah daerah dan bank penyalur.³⁸

Mekanisme penyaluran rumah bersubsidi pada dasarnya melibatkan tiga aktor utama: (a) Pemerintah (pembuat kebijakan & pemberi subsidi/infrastruktur), (b) Pengembang (penyedia fisik unit), dan (c) Bank penyalur (penyedia KPR FLPP atau skema subsidi). Interaksi hukum-kontrak antaraktor ini diatur oleh peraturan teknis, perjanjian kerja sama, dan persyaratan perbankan.³⁹

Pada sisi pembiayaan, fasilitas likuiditas seperti FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) adalah instrumen penting: pemerintah menyediakan subsidi suku bunga dan skema pembayaran, sementara bank penyalur menanggung proses administrasi kredit; skema

³⁶ Rangkuman kebijakan: kebutuhan penyederhanaan verifikasi administratif, pengembangan registri terpadu, insentif bagi pengembang, dan penguatan PSU sebagai rekomendasi praktis (sintesis: Permen PKP 5/2025, praktik lapangan Sulut, dan rekomendasi internasional).

³⁷ Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Lembaran Negara RI Tahun 2011 No. 1, Pasal 1 dan Pasal 54.

³⁸ Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman (PKP), Peraturan Menteri PKP Nomor 5 Tahun 2025 tentang Besaran Penghasilan dan Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah serta Persyaratan Kemudahan Pembangunan dan Perolehan Rumah bagi MBR, 2025, Pasal 1–6; Lampiran zonasi.

³⁹ Kementerian PUPR, Kebijakan Pembiayaan Perumahan: FLPP dan Skema Subsidi, Dokumen kebijakan dan pedoman pelaksanaan bagi bank penyalur, 2023–2024, hlm. 4–8.

hukum transaksi kredit dan jaminan diatur oleh peraturan OJK dan perjanjian kredit antara bank dan debitur.⁴⁰

Mekanisme alokasi unit biasanya melibatkan proses pendaftaran calon penerima, verifikasi administrasi, penentuan kelayakan (penghasilan, status kepemilikan rumah sebelumnya), dan penetapan daftar antrian; aturan verifikasi bersandar pada Permen PKP serta pedoman bank penyalur, namun dalam praktik ada perbedaan kecil antarbank/tim verifikasi di daerah.⁴¹

Dalam konteks Sulawesi Utara, proyek-proyek seperti *Puri Manado Permai* dan *Perumnas Taman Mapanget Raya* telah menerapkan mekanisme pendaftaran dan KPR subsidi yang mengikuti standar nasional: calon pembeli mendaftar, melewati verifikasi dokumen (KTP, KK, bukti penghasilan), dan mengajukan KPR ke bank penyalur yang bekerja sama dengan pengembang.⁴²

Namun penerapan di lapangan menimbulkan isu verifikasi bagi pekerja informal: dokumen seperti slip gaji atau rekening bank sering tidak dimiliki oleh banyak MBR. Untuk menjawab itu, beberapa daerah dan bank memperbolehkan bukti alternatif (surat keterangan RT/RW, surat keterangan usaha mikro) sebagai bukti penghasilan sementara verifikasi digitalisasi data terpadu dilakukan. Praktik ini belum seragam sehingga menimbulkan ketidakpastian akses.⁴³

Pada aspek perizinan, pengembang perumahan wajib memenuhi IMB, izin lokasi, dan kewajiban PSU (Prasarana, Sarana, Utilitas) untuk mendapatkan legalitas pembangunan; PP No. 64/2016 dan Permen PUPR mengatur standar PSU yang menjadi syarat agar perumahan layak beroperasi dan patut menerima bantuan infrastruktur dari pemerintah.⁴⁴

Pada konteks pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), aspek perizinan memegang peranan fundamental sebagai dasar legalitas dan legitimasi kegiatan pembangunan. Perizinan bukan hanya sekadar prosedur administratif, melainkan instrumen pengawasan negara terhadap tata kelola ruang dan pemanfaatan lahan. Pengembang perumahan, baik swasta maupun pemerintah, wajib memenuhi seluruh ketentuan izin yang berlaku sebelum melakukan kegiatan pembangunan fisik. Ketentuan ini mencakup izin mendirikan bangunan (IMB) atau saat ini dikenal dengan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) setelah lahirnya Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021, izin lokasi, serta pemenuhan prasarana, sarana, dan utilitas umum (PSU) yang menjadi indikator kelayakan lingkungan permukiman.

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah merupakan salah satu regulasi yang menegaskan pentingnya perizinan dalam konteks pembangunan perumahan. PP ini memberikan pedoman bagi pengembang agar pembangunan yang dilakukan tidak hanya memenuhi aspek ekonomi, tetapi juga sosial dan lingkungan. Salah satu poin krusial dari peraturan tersebut adalah kewajiban penyediaan PSU, yang mencakup jalan lingkungan, drainase, ruang terbuka hijau, jaringan air bersih, dan listrik. Tanpa pemenuhan PSU, perumahan tidak dapat dikategorikan sebagai layak huni dan tidak berhak menerima bantuan infrastruktur dari pemerintah.

Permen PUPR Nomor 10 Tahun 2021 tentang Pedoman Bantuan Pembangunan dan Pengelolaan PSU memperkuat ketentuan PP 64/2016 dengan memberikan standar teknis bagi setiap pengembang. Regulasi ini menjelaskan bahwa penyediaan PSU merupakan prasyarat mutlak agar kawasan perumahan dapat dioperasikan dan diserahterimakan kepada pemerintah daerah. Melalui mekanisme ini, pemerintah memastikan bahwa pembangunan tidak hanya berorientasi pada keuntungan ekonomi pengembang, tetapi juga menjamin terpenuhinya hak masyarakat terhadap lingkungan permukiman yang sehat, aman, dan nyaman.

Dalam konteks praktis, pengembang yang tidak memenuhi syarat PSU berpotensi mengalami penundaan dalam penerbitan izin operasional, bahkan dapat dikenakan sanksi administratif berupa pencabutan izin atau pembatasan kegiatan pembangunan. Ketentuan ini bersifat preventif agar pengembang tidak mengabaikan aspek pelayanan publik dalam

⁴⁰ Peraturan OJK & ketentuan pelaksanaan FLPP (pedoman teknis penyaluran kredit perumahan bersubsidi oleh bank penyalur); lihat juga dokumen Kementerian PUPR tentang mekanisme FLPP.

⁴¹ Panduan operasional bank penyalur mengenai verifikasi KPR subsidi dan persyaratan administrasi (dokumen internal bank dan pedoman Permen PKP 5/2025).

⁴² Medcom.id, "5 Rekomendasi Rumah Murah di Manado — cek di sini" (laporan proyek perumahan termasuk Puri Manado Permai dan Perumnas Taman Mapanget Raya), publikasi 2025; serta Kompas.com, "Perumahan ekonomis di bawah Rp 200 juta di Kabupaten Minahasa Utara", 26 Juni 2025.

⁴³ Studi World Bank / UN-Habitat tentang mekanisme verifikasi alternatif untuk pekerja informal; praktik surat keterangan RT/RW di beberapa daerah (policy brief), 2018–2021.

⁴⁴ Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah; Peraturan Menteri PUPR Nomor 5/2016 (Pedoman Teknis Rumah Sederhana Sehat).

perumahan, terutama yang diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Dengan demikian, aspek perizinan berfungsi sebagai mekanisme kontrol hukum yang mengikat agar pembangunan tetap sesuai dengan prinsip tata ruang, kelayakan lingkungan, dan perlindungan konsumen.

Izin lokasi juga merupakan bagian penting dari aspek perizinan dalam pembangunan perumahan MBR. Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen ATR/BPN) Nomor 14 Tahun 2018, izin lokasi menjadi dasar hukum bagi pengembang untuk memperoleh hak atas tanah yang akan digunakan dalam pembangunan perumahan. Izin ini memastikan bahwa lokasi pembangunan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah (RTRW) dan tidak mengganggu kepentingan umum. Dengan adanya izin lokasi, pemerintah dapat mengendalikan penyebaran kawasan permukiman agar tidak menimbulkan ketimpangan spasial antara pusat kota dan daerah pinggiran.

Perubahan kebijakan dari IMB menjadi PBG sebagaimana diatur dalam PP Nomor 16 Tahun 2021 tentang Bangunan Gedung, merupakan reformasi dalam sistem perizinan yang lebih menekankan pada pendekatan berbasis standar teknis bangunan. Dalam konteks perumahan MBR, PBG berperan penting untuk memastikan bahwa setiap rumah yang dibangun memenuhi standar keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan keberlanjutan. Penerapan PBG juga menegaskan tanggung jawab pengembang untuk menyerahkan dokumen perencanaan teknis yang lengkap, sehingga tidak ada lagi pembangunan rumah murah yang mengabaikan standar struktur dan keamanan penghuni.

Kewajiban penyediaan PSU oleh pengembang juga menjadi bentuk tanggung jawab sosial dalam penyediaan hunian yang layak. Banyak kasus di Indonesia, termasuk di Sulawesi Utara, di mana perumahan MBR dibangun tanpa drainase yang memadai, jalan rusak, dan tanpa fasilitas umum. Kondisi ini menunjukkan lemahnya pengawasan pemerintah daerah dalam menegakkan aturan perizinan. Oleh karena itu, penguatan fungsi pengawasan terhadap penerapan PSU sangat penting agar bantuan pemerintah dalam bentuk subsidi atau pembangunan infrastruktur tidak disalahgunakan.

Contoh nyata di Sulawesi Utara dapat dilihat pada Proyek Perumahan Bersubsidi Griya Mapanget Indah di Kota Manado, di mana pemerintah daerah bekerja sama dengan pengembang lokal untuk menyediakan perumahan

bersubsidi bagi MBR. Dalam pelaksanaannya, pengembang wajib memenuhi seluruh izin termasuk PBG dan izin lokasi, serta menyediakan PSU sesuai standar PUPR. Namun, terdapat kendala pada tahap penyerahan PSU kepada pemerintah daerah karena keterbatasan anggaran dan kurangnya koordinasi antarinstansi. Hal ini menimbulkan keterlambatan dalam penyaluran bantuan infrastruktur seperti saluran air dan penerangan jalan, yang menghambat pemanfaatan rumah secara optimal.

Analisis terhadap kasus tersebut menunjukkan bahwa pemenuhan aspek perizinan tidak hanya menjadi tanggung jawab pengembang, tetapi juga membutuhkan peran aktif pemerintah dalam melakukan verifikasi dan pendampingan. Pemerintah daerah perlu memastikan bahwa izin yang diberikan benar-benar diikuti dengan pemenuhan kewajiban teknis di lapangan. Di sisi lain, pengembang harus memiliki komitmen moral dan hukum untuk menyediakan perumahan yang layak bagi MBR tanpa mengorbankan kualitas demi efisiensi biaya. Dengan demikian, perizinan berfungsi sebagai instrumen hukum yang menjaga keseimbangan antara kepentingan ekonomi dan sosial.

Secara keseluruhan, aspek perizinan, baik berupa izin lokasi, PBG, maupun pemenuhan PSU, merupakan fondasi hukum dalam penyelenggaraan perumahan yang berkeadilan. Regulasi seperti PP No. 64 Tahun 2016 dan Permen PUPR tentang PSU menjadi pedoman untuk memastikan bahwa pembangunan perumahan MBR berjalan sesuai prinsip tata kelola yang baik (*good governance*). Agar regulasi ini efektif, pemerintah perlu memperkuat pengawasan lapangan, menerapkan sanksi tegas terhadap pelanggaran, serta mendorong transparansi dalam proses perizinan. Dengan demikian, masyarakat berpenghasilan rendah dapat memperoleh rumah yang tidak hanya terjangkau, tetapi juga layak huni dan memenuhi standar hukum yang berlaku.

Realitas di Sulut menunjukkan bahwa beberapa perumahan murah baru mendapat dukungan PSU (mis. jalan akses) dari Kementerian PUPR setelah pengembang memenuhi syarat administratif dan teknis; proses ini memperlihatkan dinamika tumpang tindih kewenangan antara pemerintah pusat, provinsi, dan kabupaten/kota.⁴⁵

Mekanisme pengawasan hukum terhadap kualitas perumahan juga penting: Peraturan

⁴⁵ Antara News, "Kementerian PUPR bangun jalan untuk 7 perumahan di Sulut" (bantuan PSU), 3 Juli 2024; dokumentasi proyek lokal.

Menteri PUPR tentang Rumah Sederhana Sehat mengatur standar teknis sehingga badan pengawas (Dinas Perumahan/PU dan BPN) berwenang melakukan pemeriksaan dan memberi sanksi administratif bila standar tidak dipenuhi. Pengawasan ini bertujuan melindungi hak penghuni agar rumah murah tetap layak.⁴⁶

Penyaluran subsidi harus dipantau dengan registri penerima manfaat yang terintegrasi; implementasi registri terpadu memudahkan audit, mencegah duplikasi klaim, dan mempercepat penyaluran bantuan. Beberapa daerah pilot telah menguji registri digital, tetapi di Sulut kapasitas infrastruktur dan SDM masih menjadi kendala utama.⁴⁷

Mekanisme hukum juga mengatur soal tata kelola pemilihan penerima: kebijakan seleksi harus jelas, transparan, dan dapat diaudit; keluhan publik tentang penyelewengan kuota atau nepotisme sering muncul ketika mekanisme seleksi tidak transparan oleh karena itu ketentuan administrasi tentang pengumuman calon penerima dan mekanisme banding perlu ditegakkan.⁴⁸

Dalam hal pembiayaan, bank penyalur biasanya mensyaratkan jaminan dan dokumen legal yang lengkap; bagi MBR tanpa agunan memadai, pemerintah memberikan kebijakan subsidi dan kadang jaminan pembiayaan untuk menurunkan hambatan akses kredit. Praktik ini memperlihatkan peran regulasi fiskal dan kebijakan jaminan kredit dalam memperlancar penyaluran.⁴⁹

Kasus-kasus di Sulut mengilustrasikan trade-off antara kuantitas dan kualitas: beberapa pengembang menekan biaya sehingga spesifikasi rumah mendekati standar minimum; bila pengawasan lemah, unit yang diserahkan dapat menimbulkan masalah kesehatan/keamanan bagi penghuni maka penegakan aturan teknis menjadi elemen penting dalam mekanisme penyaluran.⁵⁰

Komponen hukum pertanahan juga memengaruhi penyaluran: keterlambatan penerbitan sertifikat atau sengketa lahan dapat

menghambat penyerahan unit kepada pembeli; banyak proyek rumah murah terhambat oleh proses BPN sehingga mekanisme percepatan sertifikasi dengan tetap menjaga ketentuan hukum diperlukan untuk pelaksanaan program.⁵¹

Pemberdayaan lembaga keuangan non-bank (koperasi, LKM) dapat menjadi kanal alternatif untuk menyalurkan pembiayaan kecil bagi MBR yang tidak memenuhi syarat bank komersial. Regulasi yang memfasilitasi peran LKM/ koperasi dalam penyaluran pembiayaan perumahan inklusif telah dicoba di beberapa daerah namun perlu pengaturan dan pengawasan supaya risiko moral hazard terkendali.⁵²

Transparansi dalam kontrak pengembang-pembeli wajib diatur secara jelas: perjanjian jual-beli, jadwal serah terima, kualitas mutu dan jangka waktu garansi harus jelas sehingga hak konsumen terlindungi; ketidakjelasan kontrak menjadi sumber sengketa hukum antara pembeli MBR dan pengembang di beberapa kasus.⁵³

Mekanisme hukum menyertakan pula perlindungan terhadap penggusuran: bila proyek melibatkan relokasi, prosedur relokasi harus sesuai standar hak asasi ada konsultasi, kompensasi layak, dan opsi relokasi yang memadai; kebijakan ini menjamin bahwa penataan kawasan tidak melanggar hak-hak penghuni terdampak.⁵⁴

Monitoring *post-handover* (pascapenyerahan unit) sangat penting: sering terjadi masalah setelah penghuni menempati rumah (mis. kerusakan struktur, drainase buruk); aturan administrasi daerah biasanya mengatur mekanisme pengaduan dan inspeksi teknis untuk menjamin perbaikan sesuai kewajiban kontraktual pengembang.⁵⁵

Mekanisme penyaluran juga harus mempertimbangkan aspek inklusivitas: penerapan kuota untuk kelompok rentan (perempuan kepala keluarga, lansia, penyandang disabilitas) dan kemudahan akses administratif (surat keterangan kelurahan) menjadi bagian dari kebijakan untuk

⁴⁶ Peraturan Menteri PUPR Nomor 5 Tahun 2016 tentang Pedoman Teknis Rumah Sederhana Sehat; ketentuan pengawasan teknis Dinas Perumahan.

⁴⁷ OECD, *Digital Government Review* (pendekatan registri terpadu & integrasi data), 2020, hlm. 30–33; laporan pilot registri perumahan di beberapa provinsi.

⁴⁸ Pedoman transparansi seleksi penerima manfaat (Panduan teknis Permen PKP & dokumentasi Kementerian PKP tentang mekanisme pengaduan).

⁴⁹ Ketentuan perbankan dan regulasi OJK terkait syarat kredit dan peran pemerintah dalam jaminan kredit (dokumen OJK, pedoman FLPP).

⁵⁰ Pengamatan lapangan dan laporan media lokal (Kompas, Detik) mengenai masalah mutu dan keluhan penghuni terhadap rumah murah di beberapa proyek.

⁵¹ Laporan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan studi perizinan lahan yang menunjukkan hambatan sertifikasi lahan di beberapa proyek perumahan.

⁵² World Bank / OECD policy papers on microfinance and cooperative financing for housing (2018–2021).

⁵³ Ketentuan kontrak jual beli, pedoman perlindungan konsumen sektor properti, dan praktik pengaturan kontraktual antar-pihak (dokumen hukum perdata & peraturan terkait).

⁵⁴ OHCHR / UN-Habitat guidelines on forced evictions and relocation (prosedur relokasi yang menghormati HAM), 2016–2018.

⁵⁵ Mekanisme pengaduan dan inspeksi teknis pasca-serah terima yang diterapkan di beberapa daerah (pedoman dinas perumahan & pengalaman Sulut).

menjamin non-diskriminasi. Di Sulut beberapa proyek lokal menerapkan alokasi khusus untuk kategori rentan ini.⁵⁶

Hukum administrasi publik memerintahkan akuntabilitas penggunaan dana publik dalam program perumahan: audit oleh BPK dan mekanisme pengawasan internal harus ada untuk memastikan subsidi dan bantuan infrastruktur digunakan sesuai peruntukan, serta untuk menangani kecurangan atau ketidakefektifan program.⁵⁷

Pemanfaatan teknologi digital (pendaftaran online, verifikasi dokumen elektronik, sistem antrean digital) mempercepat mekanisme penyaluran dan meminimalkan peluang kecurangan; namun tantangan di Sulut meliputi literasi digital penerima manfaat dan konektivitas di wilayah terpencil yang harus diatasi oleh kebijakan pendamping.⁵⁸

Perumahan murah di Sulut menunjukkan dinamika pasar: beberapa proyek berhasil menjual unit cepat karena subsidi dan kerjasama bank, sementara proyek lain menunda serah terima akibat perizinan dan masalah lahan kasus nyata ini menjadi bahan evaluasi regulasi dan praktik operasional penyaluran.⁵⁹

Reformasi regulasi yang disarankan mencakup penyederhanaan prosedur verifikasi untuk pekerja informal, penguatan registri terpadu, insentif fiskal untuk pengembang rumah terjangkau, dan mekanisme audit independen agar alokasi dan kualitas perumahan bagi MBR terjamin; kebijakan-kebijakan ini harus diujicobakan pada pilot daerah seperti Sulawesi Utara.⁶⁰

Akhirnya, penerapan hukum dan mekanisme penyaluran rumah bagi MBR adalah proses multidimensi yang memerlukan sinkronisasi hukum nasional, adaptasi kebijakan daerah, kapasitas administratif, pembiayaan inklusif, dan pengawasan teknis pengalaman Sulawesi Utara menunjukkan bahwa kombinasi instrumen hukum

dan praktek lapangan yang responsif mampu meningkatkan efektivitas penyaluran, namun perbaikan berkelanjutan dan evaluasi empiris tetap diperlukan.⁶¹

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pengaturan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) untuk memperoleh perumahan telah diatur secara komprehensif melalui berbagai peraturan mulai dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman hingga peraturan pelaksanaannya, yang menegaskan tanggung jawab negara dalam menjamin hak atas tempat tinggal yang layak bagi seluruh warga negara. Namun, implementasinya masih menghadapi kendala administratif, keterbatasan data valid MBR, serta ketimpangan antara regulasi dan pelaksanaan di daerah, termasuk dalam aspek verifikasi penghasilan dan penyediaan lahan perumahan.
2. Penerapan hukum dan mekanisme penyaluran rumah bagi MBR di Indonesia, khususnya di daerah seperti Sulawesi Utara, menunjukkan bahwa meskipun telah tersedia berbagai skema bantuan seperti subsidi KPR FLPP dan program Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS), pelaksanaannya belum sepenuhnya efektif karena lemahnya koordinasi antarinstansi, belum optimalnya pengawasan, serta kurangnya edukasi hukum kepada calon penerima manfaat. Hal ini menyebabkan tidak meratanya akses MBR terhadap program perumahan dan masih ditemukannya penyalahgunaan bantuan di lapangan.

B. Saran

1. Pemerintah pusat dan daerah perlu meningkatkan integrasi data MBR melalui sistem digital nasional yang terverifikasi agar penyaluran program perumahan lebih tepat sasaran. Selain itu, perlu dilakukan revisi terhadap beberapa regulasi teknis untuk menyederhanakan prosedur administrasi dan memberikan fleksibilitas bagi pekerja informal dalam membuktikan penghasilan mereka.
2. Diperlukan penguatan pengawasan hukum dan peningkatan literasi hukum masyarakat

⁵⁶ Permen PKP 5/2025 (ketentuan inklusivitas & kriteria MBR) dan laporan program perumahan yang mengalokasikan kuota untuk kelompok rentan (dokumen proyek Sulut).

⁵⁷ Peraturan perundang-undangan terkait akuntabilitas penggunaan anggaran publik dan audit oleh BPK (hukum administrasi dan pengadaan).

⁵⁸ OECD, *Digital Government Review* dan studi literasi digital masyarakat untuk program publik (2020); analisis konektivitas wilayah terpencil.

⁵⁹ Kompas.com & Detik.com laporan proyek perumahan di Sulut (studi kasus: penundaan serah terima akibat perizinan/lahan), 2024–2025.

⁶⁰ OECD, *Policy Options to Improve Access to Affordable Housing*, 2020, hlm. 41–46; World Bank / UN-Habitat policy recommendations on pilot programs.

⁶¹ Sintesis regulasi nasional (UU No.1/2011; Permen PKP 5/2025), dokumentasi proyek lokal Sulut, dan literatur internasional tentang mekanisme penyaluran perumahan bagi MBR (World Bank / UN-Habitat).

terkait hak atas perumahan dan prosedur memperoleh rumah bersubsidi. Pemerintah daerah, khususnya di Sulawesi Utara, disarankan memperluas kemitraan dengan pengembang lokal dan lembaga pembiayaan mikro agar program perumahan MBR dapat berjalan berkelanjutan, transparan, dan berpihak pada kelompok berpenghasilan rendah secara nyata.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Ahmad Muliadi, Musa Alkadhim, Udin Narsudin, Zulkarnaen Koto, dan Karyawan Administrasi, *Metode Penulisan*, Jakarta: Universitas Jayabaya, 2016.
- André van Kan & J.H. Beekhuis, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pembangunan, 1972, hlm. 45–47.
- Badan Perencanaan Pembangunan Nasional (Bappenas) / BPS, *Profil Kemiskinan dan Pekerjaan*, 2022
- Claus Roxin, *Causation in the Law*, Oxford University Press, 2014
- IPCC / UN-Habitat guidelines on resilient housing and sustainable urban development; World Bank, *Green Affordable Housing*, 2020, hlm. 3–7.
- ISO guidelines dan regulasi teknis nasional (Permen PUPR tentang Rumah Sehat).
- John Bell & Marie-Claire Cordonier Segger (eds.), *Regulatory Law and Governance for the Anthropocene*, Routledge, London, 2020
- John F. C. Turner, *Housing by People: Towards Autonomy in Building Environments*, Pantheon Books, New York, 1976, hlm. 1–4.
- Mochtar Kusumaatmadja, *Hukum, Masyarakat dan Pembinaan Hukum Nasional*, Binacipta, Bandung, 1976
- Moeljatno, *Asas-Asas Hukum Pidana*, Rineka Cipta, Jakarta, 2014
- OECD / World Bank policy briefs on social mobility and housing, 2018–2020
- P. Joko Subagyo. *Metode Penelitian Dalam Teori & Praktik*, Rineka Cipta, Jakarta, 2011
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cet. Ke-4, KEncana Prenata Media Group, Jakarta, 2008
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta 1990
- Satjipto Rahardjo, *Hukum dan Masyarakat*, Angkasa, Bandung, 1980, hlm. 34–36.
- Soerjono Soekanto Dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Cet. Ke-14, Pt RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2012.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1989
- Soerjono Soekanto, *Pokok-Pokok Sosiologi Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010, hlm. 12–14.
- Sudikno Mertokusumo, *Metode Penafsiran Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 2010, hlm. 45–48.
- Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 2012, 143; Republik Indonesia
- Susan Rose-Ackerman & Peter L. Lindseth, *Comparative Administrative Law*, Edward Elgar, 2010, hlm. 208–210.
- UN Committee on Economic, Social and Cultural Rights (CESCR), *General Comment No. 4: The Right to Adequate Housing (Art. 11 (1) of the*
- UN-Habitat / World Bank, *Urban Planning and Housing: Challenges of Urbanization*, 2019, hlm. 22–26.
- the High Commissioner for Human Rights, 2010, hlm. 1–3.
- Wiktionary / kajian etimologis istilah *home/house/housing*; lihat juga literatur bahasa Melayu-Nusantara mengenai istilah *rumah* dan fungsi sosialnya.
- World Bank / UN-Habitat, *Towards Better Targeting of Housing Subsidies*, 2018, hlm. 9–13
- World Health Organization (WHO), *Housing and Health Guidelines*, WHO Press, Geneva, 2018, hlm. 5–12
- Y. C. Narwastu, *Studi Kebutuhan Perumahan MBR (skripsi)*, Universitas Hasanuddin, 2023, hlm. 34–39.
- Yosepha Debrina Ratih Pusparisa, “Kriteria MBR Disesuaikan, Kelompok Menengah Tanggung Bisa Akses Rumah Subsidi”, Kompas.id, 25 April 2025.
- OECD, *Policy Options to Improve Access to Affordable Housing*, OECD Publishing, 2020, hlm. 41–46 (insentif bagi pengembang rumah terjangkau).
- Laporan BPN / analisis kasus sertifikasi lahan di daerah; observasi proyek lokal Sulut yang menghadapi masalah pembebasan lahan.
- OECD, *Digital Government Review*, 2020, hlm. 30–33; pengalaman digital registry perumahan di beberapa daerah.
- John F.C. Turner, *Housing by People: Towards Autonomy in Building Environments*, Pantheon Books, New York, 1976, hlm. 12–25 (pendekatan swadaya).

JURNAL / LAPORAN

B. Supriyadi, "Girik, Letter C, dan Bukti Tradisional atas Tanah: Tinjauan Hukum dan Pembuktian", *Jurnal Agraria*, Vol. 12 No. 2 (2018).

Peraturan Menteri ATR/BPN dan kebijakan pendaftaran komunal/area adat; Agus Thohir, "Pengakuan Hak Ulayat dalam Pendaftaran Tanah Modern", *Jurnal Hukum Agraria*, 2016

International Covenant on Civil and Political Rights; literatur nondiscrimination dalam hukum internasional

Kementerian PKP, *Permen PKP 5/2025*, Lampiran (zonasi) dan analisis implementasi daerah

Kementerian PUPR, *Kebijakan Pembiayaan Perumahan: FLPP dan Skema Subsidi*, Dokumen kebijakan, 2023

Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman, *Peraturan Menteri PKP Nomor 5 Tahun 2025 tentang Besaran Penghasilan dan Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah serta Persyaratan Kemudahan Pembangunan dan Perolehan Rumah*, Jakarta, 17 April 2025.

Kementerian PUPR, *Kebijakan Pembiayaan Perumahan: FLPP dan Skema Subsidi*, Dokumen kebijakan, 2023.

Kementerian PUPR, *Kebijakan Pembiayaan Perumahan: FLPP dan Skema Subsidi*, Dokumen kebijakan dan pedoman pelaksanaan bagi bank penyalur, 2023–2024.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang - Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

TAP MPR No. XVII/MPR/1998 tentang Hak Asasi Manusia

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU PKP)

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2009 tentang Kesejahteraan Sosial

Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2011 tentang Penanganan Fakir Miskin

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah

Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional (SPPN)

Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2007 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional (RPJPN) 2005–2025

Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2015 tentang Pengelolaan Kawasan Perumahan

Peraturan Presiden Nomor 64 Tahun 2023 tentang Percepatan Pembangunan Perumahan Bersubsidi Nasional

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 5 Tahun 2025 tentang Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Persyaratan Kemudahan Pembangunan dan Perolehan Rumah

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 111/PMK.010/2023 tentang Fasilitas Pembiayaan Perumahan Melalui Subsidi Selisih Bunga dan Bantuan Uang Muka bagi MBR

Peraturan Daerah Provinsi Sulawesi Utara Nomor 6 Tahun 2018 tentang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP)

Peraturan Menteri PKP Nomor 5 Tahun 2025 tentang Besaran Penghasilan dan Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah serta Persyaratan Kemudahan

Peraturan Menteri Lingkungan Hidup dan Kehutanan (ketentuan AMDAL); lihat pula studi kebijakan AMDAL (Bappenas).

Peraturan Menteri PUPR Nomor 5 Tahun 2016 tentang Pedoman Teknis Rumah Sederhana Sehat, Kementerian PUPR RI, 2016

INTERNET

ANTARA News, "PKP: Aturan rumah subsidi akan kembali mengikuti Kepmen PUPR 689/2023", 11 Juli 2025.

Hilda B Alexander, "Zonasi Batas Maksimal Penghasilan MBR yang Bisa Beli Rumah Subsidi", Kompas.com, 25 April 2025.

Medcom.id & Kompas.com, laporan proyek perumahan di Manado: "5 rekomendasi rumah murah di Manado" dan "Perumahan ekonomis di bawah Rp 200 juta di Kabupaten Minahasa Utara".

Data listing tanah dan laporan pasar properti Manado (99.co; idrumah.com) yang

menunjukkan variasi harga tanah di Sulut dan implikasinya terhadap lokasi perumahan.

Kompas.com, “Perumahan Ekonomis di Bawah Rp 200 Juta di Kabupaten Minahasa Utara”, 26 Juni 2025; Detik.com, “Buruan Dicek ... Rumah Rp 160 Jutaan”, 27 Juni 2025.

Antara News, “Kementerian PUPR Bangun Jalan untuk 7 Perumahan di Sulut”, 3 Juli 2024 (bantuan PSU dan syarat penerima).

Antara News, “Kementerian PUPR bangun jalan untuk 7 perumahan di Sulut” (bantuan PSU), 3 Juli 2024; dokumentasi proyek lokal.